

Velkommen til

Leistadgrenda 6, 7047 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leistadgrenda 6
7047 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-	**BRA/BRA-i**	75 / 55 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 299 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	384 963,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 684 266,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 950,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en pen 2-roms leilighet beliggende i populære Brundalen!

Leilighetens beliggenhet må sies å være en av de bedre i området; her ligger man vestvendt og tilbaketrukket til, med fin utsikt over borettslagets grøntområder. Innglasset balkong med direkte nedgang til plen, samt glimrende solforhold fra ca. kl. 15:00 til solnedgang på sommerstid.

Øvrige kvaliteter verdt å fremheve:
- Alle rom, med unntak av bad, ble i 2024 overflateoppusset
- Gjennomgående 1-stavs gulv
- Alle vegger er malt i tidsriktige fargetoner
- Flislagt bad m/dusjkabinett og varmekabler i gulv
- Kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Separat toalettrom
- Rikelig med lagringsplass i tre boder i kjeller
- Utv. renovering av bygget i 2018 med bl.a nye 3-lags vinduer, etterisolering, drenering m.m.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Leistadgrenda 6, 7047 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 411 i Brundalen BL, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 674 963,-
Prisantydning	kr	2 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	384 963,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 684 266,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 691 166,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 950,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Felleskostnad renter: kr 1 561,-
Felleskostnad avdrag: kr 1 051,-
Felleskostnad driftsdel: kr 1.561,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 418,-
Vasking fellesareal: kr 120,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 310 724 440,- pr 07-08-2024

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 146375258, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 07.08.2024: 40 272 822
Andel av saldo: 51 092
Første termin/første avdrag: 20.10.2019 (siste termin 20.04.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 14638589, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 07.08.2024: 68 281 178

Andel av saldo: 86 624
Første termin/første avdrag: 20.10.2019 (siste termin 20.04.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 14638915, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 07.08.2024: 72 971 952
Andel av saldo: 92 575
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2051)
Flytende rente

Lånenummer: 146391388, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 07.08.2024: 73 686 249
Andel av saldo: 93 481
Første termin/første avdrag: 20.08.2022 (siste termin 20.02.2052)

Lånenummer: 90517376514, Handelsbanken
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 5.63% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 07.08.2024: 56 171 101
Andel av saldo: 71 261
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)
Flytende rente

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare finans AS
Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til

grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 13 m²
BRA - b: 7 m²
BRA totalt: 75 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra

andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Borettslaget har rikelig med oppstillingsplasser spredt rundt på tunene. Borettslaget har i tillegg 160 garasjer i rekke samt 34 plasser i P-hus hvor av 2 HC-plasser. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter hvert som oppsigelsene kommer inn og nøkler blir innlevert hos vaktmester. Tildelingen skjer etter boansiennitet. Det betales innskudd for garasjer til borettslaget, samt et gebyr til TOBB ved tildeling.

Styret i borettslaget ber nye eiere ta kontakt per epost: brundalen@styrepost.no før innflytting for å bekrefte overtakelsesdato. Styret ordner da med et SmartOblat som er klart v/innflytting.

Det er utbygd et ladeanlegg til elbil i Aunegrenda, alle parkeringsplasser har blitt klargjort for lading, ved at det er lagt opp strømtilførsel og forseglet med deksel. Borettslaget har valgt Aneo Mobility som totalleverandør av ladetjenester for ladbare biler

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 71, Trondheim kommune.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje:
Entré, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og soverom.

Standard
Entré:
Laminat på gulv, malte strier på vegger og malt betong på innvendig tak.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis og malte strier på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Toalettrom:
Toalettrom fremstår med laminat på gulv, malte strier på vegg og malt betong på innvendig tak. Innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv, malte strier med brystningspanel på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter i heltre eik og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap og komfyr. Mekanisk avtrekk.
Soverom:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong med glassfelt som kan åpnes og det er port i rekkverk med tilgang til plen. Gulvet er tekket med plastmembran. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Leiligheten har en flott beliggenhet i Brundalen. Brundalen et populært boligområde som best karakteriseres som rolig og tilbaketrukket. Innen kort avstand finnes servicefunksjoner som blant annet flere nærbutikker, barnehager, skoler og, helse- og velferdssenter.

Området har flotte opparbeidede rekreasjonsområder som blant annet lekeplasser og Charlottenlund idrettsarena med kunstgressbane og innendørshall. I tillegg er det gangavstand til turområder som Estenstadmarka, Chamonix, St. Hanshaugen og Rotvollfjæra/Ladestien.

Fra Brundalen er det kort avstand til Midtbyen og Solsiden med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder som NTNU Dragvoll, Rotvoll og Tunga. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området. Godt kollektivtilbud gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig.

Adkomst
Kjør nordover fra Leangen, og ta av ved Skovgård. Ta av første vei til høyre inn Hørløcks veg, og følg denne til Yrkeskolevegen kommer på høyre hånd. Ta til høyre inn Christian Bloms veg og så første til venstre. Følg så skilting til Leistadgrenda 6. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Dette er iht. info fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer, med unntak av stekeovn, følger ikke handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.10.71. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for fasaderehabilitering den 25.01.2022.
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av nye fellesgarasjer den 17.01.2024.
Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 10.10.95 da det ble bygget nye balkonger.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for selve boligen i Trondheim kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk

Energimerking
Rød-F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, i følge Kommuneplanenes arealdel 2012-2024 (21.03.2013).

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht reguleringplan med planid r1108a, r0313, r0441, r1108a, r20130051, r20140036. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn for inntektsåret 2022.
Primærbolig: kr 809 329,-
Sekundærbolig: kr 3 075 449,-

Andel felles formue
kr 12 078,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er under forhåndsprøving med frist 12.05.2025 for å melde interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Leif Inge Petersen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Areal oppmåling er foretatt av takstmann.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Husdyrhold:
Det er et generelt forbud mot kattehold i borettslaget. Det skal skriftlig søkes om hundehold. Se vedtekter. (Konfr. megler)

Utdrag fra Brundalen BL resultatregnskap og balanse 2024:
SUM DRIFTSINNTEKTER 44 412 121
SUM DRIFTSKOSTNADER -20 069 159
DRIFTSRESULTAT 24 342 962
ÅRSRESULTAT 10 165 917

Balanse:
SUM ANLEGGSMIDLER 223 958 037
SUM OMLØPSMIDDLER 17 112 656
SUM EIENDELER 241 070 693

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 62 475 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Gruppen AS den 19-08-2024.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk
- Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Ventilasjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller
tidligere eiere?
- Ja (1 av 3): Tilkobling av nytt dusjkabinett. Faglært arbeid utført av H Granbo VVS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.
- Ja (2 av 3): Nytt røropplegg for vask. Faglært arbeid utført av K. Lund. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.
- Ja (3 av 3): Nytt gulv og nytt klosett toalettrom. Faglært arbeid utført av Viking Bad og Hjalmarsson snekkere. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja (1 av 3): Nye uttak til ny varmtvannsbeholder. Faglært arbeid utført av Berg & Wigum. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.
- Ja (2 av 3): Ny termostat til varmekabler bad Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.
- Ja (3 av 3): Utbedring av feil (kortslutning) og mangler i henhold til rapport (se pkt 6) samt oppgradering av strømuttak. Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja: Kontroll med tilstandsrapport. Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja: Borettslaget har informasjon. Faglært arbeid utført av Aneo. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller
tidligere eiere?
- Ja (1 av 2): Ny varmtvannstank med tilhørende arbeider. Se også ovenfor for rør på bad. Faglært arbeid utført av K. Lund. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

- Ja (2 av 2): Siste vesentlige oppussing av badet inkl. varmekabler. Arbeid utført av Ukjent og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2002.

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja (1 av 3): Vesentlig oppgradering av fasade, vinduer, balkong i hele borettslaget. Litt usikker på dato sluttføring. Faglært arbeid utført av Ukjent (borettslaget har opplysningene). Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.
- Ja (2 av 3): Komplett renovering etter vannlekkasje i alle rom untatt bad og toalettrom. Faglært arbeid utført av Polygon, K. Kund, Berg &
Wigum og andre. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.
- Ja (3 av 3): Maling av toalettrom og gang Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja: Kortslutning (følge av vannskade beskrevet ovenfor). Varmgang støpsel. Begge utbedret, se ovenfor.

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?
- Ja: Tett avløpsrør vask. Utbedret, se ovenfor.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 26.08.2024
- Egenerklæring datert 19.08.2024
- Energiattest
- Husordensregler
- Vedtekter
- Regnskap
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planoversikt
- Byggegodkjente tegninger
- Planskisse

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






Early Christian and Byzantine Art
Gothic Art and Civilisation
Byzantine Art and Civilisation
THE GREEK MYTH
THE GREEK MYTHS
ROBERT GRAVES
FOLIO SOCIETY












gorenje


30


Class A
5Kg 1400Rpm


Class A





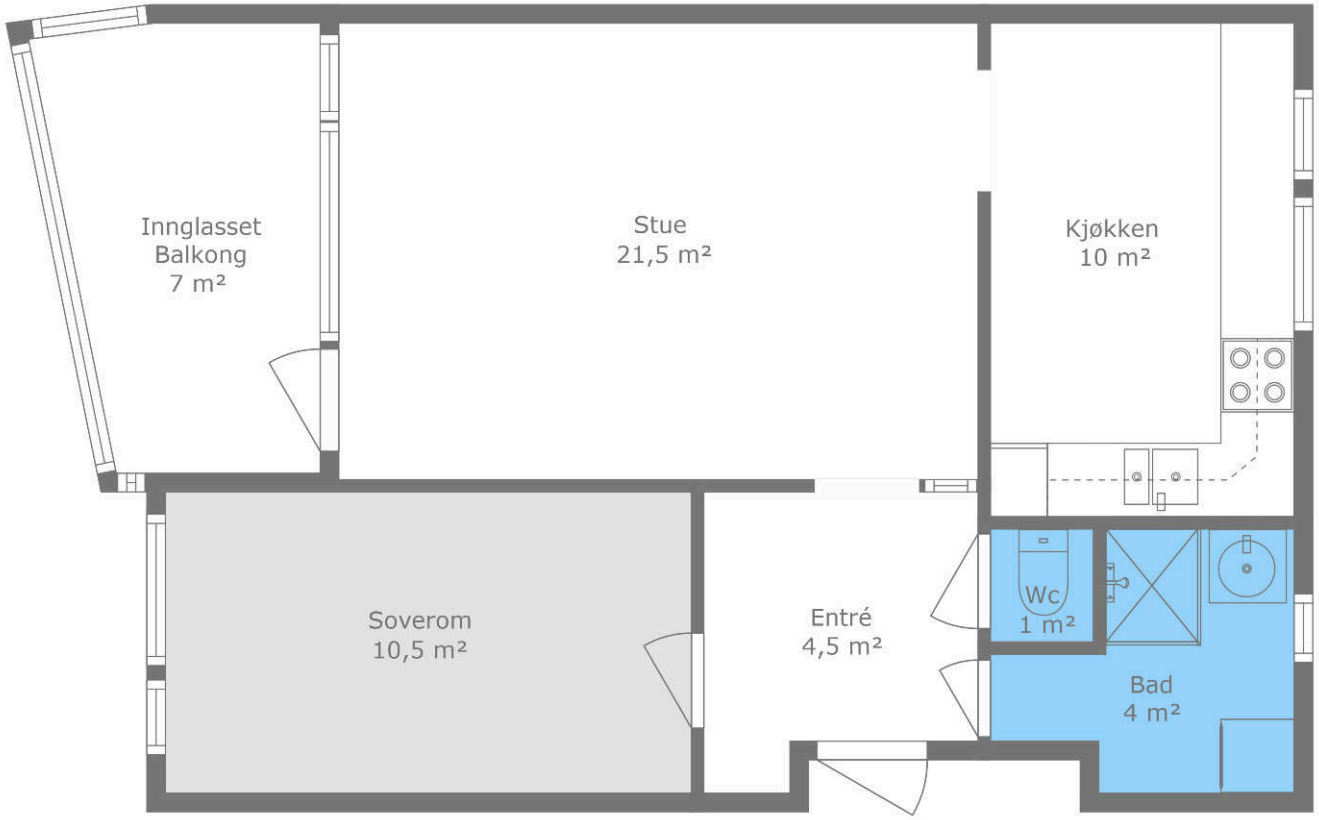








Plantegning



OBRON

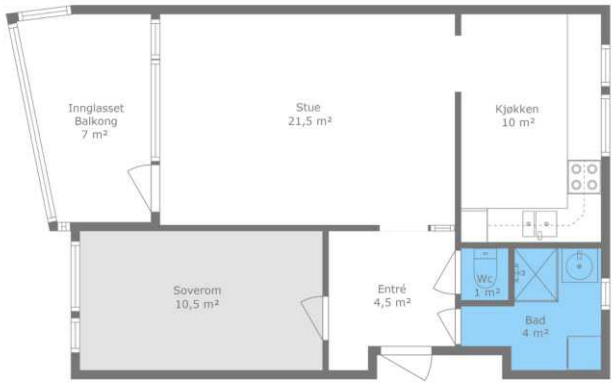
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 71
Andelsnummer 411

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 55 m²



OBRON

Befaringsdato: 19.08.2024 **Rapportdato:** 26.08.2024 **Oppdragsnr.:** 21752-1258 **Referansenummer:** PA1058

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Norsk takst

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetene med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

Gå til side

UTVENDIG

Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass.

Gå til side

INNVENDIG

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Gå til side

VÅTROM

Flis på gulv med gulvvarme, flis og malte strier på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter i heltre eik og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap og komfyr. Mekanisk avtrekk.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom fremstår med laminat på gulv, malte strier på vegg og malt betong på innvendig tak. Innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sikringsskap med automatsikringer. Varmtvannsbereder.

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealer Gå til side

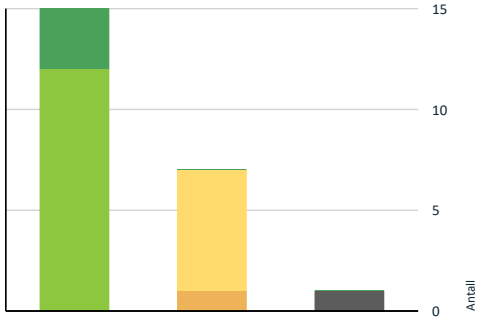
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

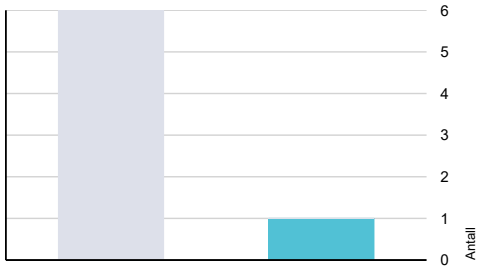
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er utført omfattende oppgraderinger av bygningen i 2018/2019, hvor tak, fasader, vinduer, balkongdører og balkonger er skiftet, samt at bygget også ble etterisolert.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppgradering av overflater i alle rom bortsett fra bad/vaskerom, samt nytt dusjkabinett, ny varmtvannstank og nytt toalett.
2018	Modernisering	Oppgradering av fasader i 2018/2019 hvor vinduer, balkongdører og balkonger er skiftet, samt at bygget også ble etterisolert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass og med utvendig aluminium inndekning. Vinduer og balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget i 2018/2019. Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse.

TG 1 Innglasset balkong

Innglasset balkong med glassfelt som kan åpnes og det er port i rekkverk med tilgang til plen. Gulvet er tekket med plastmembran. Tilkomst fra stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon uansett ikke er relevant.

TG 2 Innvendige dører

Malte trekarmer med malte glatte dørblad av eldre beskaffenhet, men ukjent alder. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Vurdering av avvik:

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble påvist at dør til bad/vaskerom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

I følge eier ble rommet oppgradert/renovert i 2002 av tidligere eier, men eier har ingen videre kunnskap om va som da ble gjort. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt/lekkasjer eller andre alvorlig avvik, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid. Det anbefales da å fortsatt benytte lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og malte strier på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu ved servant, noe som ikke er heldig med tanke på fuktpåkjenning og det registreres svelling i listverket som følger av dette. Det anbefales derfor jevnlig overflatebehandling for å unngå fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men uegnede materialer må fuktbeskyttes jevnlig, eventuelt skiftes ut med fuktbestandige materialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 9 mm. Det er etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 3 cm, men denne er mest sannsynlig ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å utbedre/tette bedre ved dør/dørterskel i påvente av en fremtidig renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er satt inn dusjkabinett, og dusjvann renner fra dusjkabinett via avløp ført direkte ned i sluket. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt. (Jfr. post for hulltaking). Avviket gir likevel grunnlag for anbefaling om fortsatt å benytte lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Generelt bør eldre soilsluk utskiftet i sammenheng med oppgradering/modernisering av bad. Før større oppgraderinger av baderom iverksettes, må man alltid undersøke med borettslaget om det foreligger spesielle kriterier/føringer i forbindelse med utskifting/endring av installasjoner. Mange borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant og opplegg for vaskemaskin.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/svelling på servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand og slitasjen er begrenset. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventiler i vegg med tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes må borettslaget/sameiet kontaktes. Borettslaget/sameiet kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer).
Det opplyses om at det ble registrert noe forhøyede fuktmålinger ved overflatesøk rundt sluk, men dette er ikke unormalt da spillvann kan legge seg mellom flis og membran. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade, men det bør uansett holdes ved jevlig observasjon for mulig utvikling.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter i heltre eik og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap og komfyr.

Eier opplyser om at selve rommet er oppgradert i 2024, men innredningen er av noe eldre beskaffenhet. Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.
Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.
Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes, må borettslaget kontaktes. Borettslag kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere kanal ut ytterveggen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg med tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fremstår med laminat på gulv, malte strier på vegg og malt betong på innvendig tak. Innredet med gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er kun synlige vannledninger inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn.)
Automatisk lekkasjestopper montert under vaskekum på kjøkkenet med følere under oppvaskmaskin og varmtvannstank som stenger vannet ved lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PVC) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør i soil.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra bad, toalettrom og kjøkken er kommentert under egne poster. Øvrig ventilering er naturlig via ventiler og åpningsvinduer.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i kjøkkenskrog og er montert av firma/fagfolk hvor dokumentasjon kan fremvises. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp og lekkasjestopper som steger vannet veg en lekkasjesituasjon. Varmtvannstanken er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2024 hvor påviste avvik ble utbedret av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring er fremvist på tiltak som er gjort i regi av eier.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

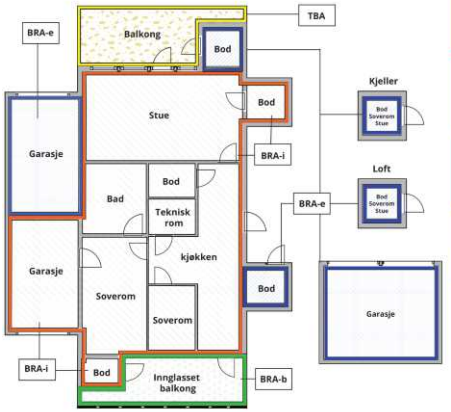
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	55		7	62	
Fellesareal		13		13	
SUM	**55**	**13**	**7**		
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré , Soverom , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Toalettrom		Innglasset balkong
Fellesareal		Bod i kjeller 1, Bod i kjeller 2, Bod i kjeller 3	

Kommentar

Leiligheten disponerer 3 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4,5, 2,5 og 6 m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med oppgraderinger som nevnt på post tilbygg/modernisering. Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	20

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.8.2024	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Leif Inge Petersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	16	71		0	59717.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leistadgrenda 6

Hjemmelshaver
Brundalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/BRUNDALEN BORETTSLAG	948722763			Petersen Leif Inge Ree

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
411

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Kommentar**
1 120 000	2005	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	19.08.2024	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	20.08.2024	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Ikke gjennomgått	202	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Leistadgrenda 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 19.08.2024
Petersen, Leif Inge Ree

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Leistadgrenda 6,
7047 TRONDHEIM

- Utfylt av: Leif Inge Petersen
- Utfylt dato: 19.08.2024 kl. 12:09
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2006

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Tilkobling av nytt dusjkabinett

Faglært arbeid utført av H Granbo VVS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 3): Nytt røropplegg for vask

Faglært arbeid utført av K. Lund. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 3): Nytt gulv og nytt klosett toalettrom

Faglært arbeid utført av Viking Bad og Hjalmarsson snekkere. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Nye uttak til ny varmtvannsbeholder

Faglært arbeid utført av Berg & Wigum. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 3): Ny termostat til varmekabler bad

Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (3 av 3): Utbedring av feil (kortslutning) og mangler i henhold til rapport (se pkt 6) samt oppgradering av strømuttak.

Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Kontroll med tilstandsrapport

Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Borettslaget har informasjon

Faglært arbeid utført av Aneo. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Ny varmtvannstank med tilhørende arbeider. Se også ovenfor for rør på bad.

Faglært arbeid utført av K. Lund. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 2): Siste vesentlige oppussing av badet inkl. varmekabler.

Arbeid utført av Ukjent og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2002.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja (1 av 3): Vesentlig oppgradering av fasade, vinduer, balkong i hele borettslaget. Litt usikker på dato sluttføring.

Faglært arbeid utført av Ukjent (borettslaget har opplysningene). Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Ja (2 av 3): Komplett renovering etter vannlekkasje i alle rom untatt bad og toalettrom.

Faglært arbeid utført av Polygon, K. Kund, Berg & Wigum og andre. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 3): Maling av toalettrom og gang

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja: Kortslutning (følge av vannskade beskrevet ovenfor).
Varmgang støpsel.
Begge utbedret, se ovenfor.

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Tett avløpsrør vask. Utbedret, se ovenfor.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Rapport fra Polygon etter vannskade samt utbedringer.

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

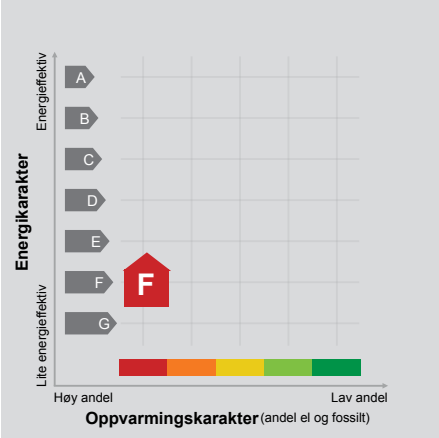
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

ENERGIATTEST

Adresse	Leistadgrenda 6
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182256153
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-11931
Dato	20.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter

for Brundalen Borettslag org nr. 948 722 763
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1968, sist endret 29.03.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brundalen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Kameraovervåking
På grunn av overvåking av snø er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN.

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Borettslaget har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. All ballspill på vegger er forbudt.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Borettslaget har skiltede områder for parkering. Trondheim Parkering foretar kontroller.
Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Kun registrerte kjøretøy kan parkeres i tildelte garasjer.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje kun benytte disse.
Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Renhold av trapper, ganger og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene). De beboerne som benytter luftebalkongene skal selv sørge for renhold av disse etter selvlaget liste.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres i utplasserte containere. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus. Mating av fugler tiltrekker seg mange store fugler til området, særlig duer, skjærer, måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus. Ved utlegging av mat kan også villkatter og andre uønskede dyr trekkes til borettslagets lekeplasser og andre fellesarealer.
Bestemmelsen omfatter mating av fugler ved å legge brød- og matrester ut på fellesområder samt oppheng av ulike fuglematere i busker og trær. Brundalen Borettslag ønsker et rent og pent boområde.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager. Lås alltid dørene til luftebalkongene og kjellergangene. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

RØMNINGSVEIER OG FELLESAREALER
Det er totalforbud mot oppbevaring av barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom, oppganger og tørkebalkongene dette pga. brannforskriftene. Egne boder skal benyttes til slik lagring. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesbodene. Utstyr som settes i fellesbodene skal merkes med navn, leilighetsnummer, samt dato det hensettes.
Private eiendeler som lagres i fellesarealer som kjeller- og trappeganger, etc., vil bli kastet uten nærmere varsel.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabol- og andre antenner eller lignende, før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Det er ikke lov til å skru/feste noe i aluminiumskonstruksjonen på balkongen. På ytterdøren til leiligheten skal det ikke på noe måte skru/festes noe på. Benytt platen ved siden av døren til å feste navnskilt etc.
Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

TØRKEPLASSER
Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toaletter/vasker. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren/beboeren får omkostninger med å stake opp (utbedre de skadene dette kan medfølge). Sluk og vannlåser må regelmessig kontrolleres og rengjøres.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Brundalen Borettslag
Sist endret av ordinær generalforsamling 05.05.2021

FORBUD MOT KATTEHOLD I BRUNDALEN BORETTSLAG

Det har dessverre skapt mye uklarhet omkring adgangen til å holde dyr i borettslag ved ikrafttredelse av ny lov om borettslag. Fra borettslaget presiseres det derfor:
Brundalen Borettslag har et generelt forbud mot kattehold vedtatt på generalforsamlingen våren 1975. Det kan søkes om å holde hund i borettslaget. (se regler for hundehold i Brundalen Borettslag)

I 1993 kom høyesterett til at forbud mot dyrehold bare gjelder så langt dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dommen medførte at det da ble tillatt å holde "innekatt".

I den nye loven om borettslag er det innført nye bestemmelser om dyrehold som også regulerer forholdet i borettslag.
§ 5-11(4):
Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Lovendringen innebærer en vesentlig skjerpelse i forhold til den tidligere rettstilstand. Fra før ligger det utvilsomt et forbud mot dyrehold dersom dette er til ulempe for de øvrige beboere.
Nytt er at det i tillegg kreves gode grunner for å holde dyr. Den alminnelige motivasjon til å anskaffe husdyr så som nytte, hygge, turkamerater mv. vil fanges opp av de alminnelige grunner.

De gode grunner må således søkes i formål som går utenfor de alminnelige årsaker for å anskaffe eller holde husdyr. Det krever et mer ekstraordinært behov og dette må klart komme frem av søknaden. Gode grunner vil som etter tidligere lov være behov for førerhund, politihund i tjeneste mv. Nytt er at dyrehold også kan tillates dersom særlig psykososiale årsaker tilsier dette. Inn under dette vil det typisk kunne henføres hensyn til hjelpehund, rehabilitering eller selskap for særlig ensomme personer.

I slike tilfeller må dette begrunnes medisinsk, minimum fra andelseiers lege. Det er ikke tilstrekkelig at andelseier selv anfører medisinske behov uten å ha nærmere dokumentasjon for dette.

Tillatelse til dyrehold avgjøres på bakgrunn av søknader som kommer inn.
Søknadsskjema fås hos borettslagets styre.

Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokka.

Det er ikke anledning til å anskaffe husdyr før andelseieren har innhentet skriftlig tillatelse etter søknad.

Dersom styret tillater dyrehold, vil det bli stilt vilkår for dyrehold i forhold til lufting, båndtvang mv. Dyreholdet må utøves på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Klager eller brudd på vilkårene kan føre til at tillatelse til dyreholdet trekkes tilbake.

Andelseiere som har gått til anskaffelse av husdyr uten tillatelse fra styret, pålegges å søke om dette innen 30 dager fra mottakelse av dette brev.

Dyrehold uten tillatelse fra styret vil normalt være mislighold av leiekontrakten som gir grunnlag for oppsigelse av leiekontrakten. Dyrehold i strid med lagets bestemmelser vil bli påtalt.

REGLER FOR HUNDEHOLD BRUNDALEN BORETTSLAG

1. Det skal skriftlig søkes borettslagets styre på eget skjema om tillatelse til å anskaffe eller flytte inn med hund.

   Tillatelse gis kun for den hund det søkes om.

2. Det tillates kun en hund pr. leilighet.

3. Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokka, (underskrevet av en representant fra hver familie på eget skjema). I fall borettshaver eller dennes familie senere, ved legeerklæring, påberoper seg allergi p.g.a. hund i blokka, må styret trekke tillatelsen tilbake for vedkommende hund. Det samme gjelder gjentatte klager på hundens oppførsel, eller mangelfull oppfølging av vedtatte regelverk.

4. Hunden bør ikke etterlates alene i leiligheten, og må ikke oppholde seg alene på veranda.

5. Hunden skal alltid luftes i bånd (det vises også til kommunale vedtekter for båndtvang). Ekskrementer fjernes omgående på betryggende måte.

6. Skade som hunden forårsaker på annens eiendom eller person, skal erstattes omgående.

7. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn som ikke er fortrolig med dyrets gemytt, og som ikke er kjent med eierens plikter i punktene nevnt foran.

8. Opphør av hundehold meldes til borettslagets styre.

BRUNDALEN BORETTSLAG
STYRET

Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		14 718 576	34 851 408	14 718 225	17 028 986
Felleskostnader kapitaldel		25 222 512	0	25 224 000	24 710 000
Inntekter garasjer		636 766	474 726	593 988	841 200
Utleieinntekter		260 750	256 276	264 400	272 469
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 656 224	2 576 736	2 661 685	2 768 832
Andre tillegg	1	682 272	549 792	686 000	799 200
Andre driftsinntekter	2	235 021	68 194	36 570	37 300
Sum driftsinntekter		**44 412 121**	**38 777 132**	**44 184 868**	**46 457 987**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 925 151	-1 185 659	-2 542 271	-2 965 168
Styrehonorar		-373 000	-373 000	-373 000	-373 000
Avskrivninger		-102 990	-66 255	-564 750	-80 286
Forretningsførerhonorar		-517 700	-507 054	-517 700	-534 800
Honorar administrative tjenester		-249 972	-224 098	-226 490	-247 600
Eksterne honorar	4	-187 507	-69 163	-87 000	-58 000
Kontingent boligbyggelag		-221 975	-204 600	-221 650	-239 050
Drifts- og serviceavtaler	5	-401 793	-299 397	-323 600	-429 400
Vaktmestertjenester		0	-1 045 859	-400 000	0
Renholdstjenester		-761 210	-731 828	-686 000	-794 000
Løpende vedlikehold	6	-1 656 689	-1 471 478	-1 002 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	7	-645 256	-10 630 130	-2 804 400	-3 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 637 611	-2 519 825	-2 661 685	-2 768 832
Forsikring		-1 534 137	-1 287 841	-1 416 550	-1 906 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 556 169	-3 512 426	-3 603 000	-4 690 000
Eiendomsavgifter		-2 574 279	-2 525 708	-2 652 000	-2 703 000
Festeavgift	8	-857	-857	-1 000	-1 000
Energi, felles		-464 753	-504 033	-580 000	-480 000
Andre driftsutgifter	9	-1 258 110	-1 095 604	-806 000	-912 200
Sum driftskostnader		**-20 069 159**	**-28 254 816**	**-21 469 097**	**-23 683 236**
DRIFTSRESULTAT		**24 342 962**	**10 522 316**	**22 715 771**	**22 774 751**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		772 912	721 964	240 000	718 000
Finanskostnader		-14 949 957	-10 794 373	-15 099 928	-14 764 168
Netto finansposter		**-14 177 045**	**-10 072 409**	**-14 859 928**	**-14 046 168**
Resultat før skattekostnad		**10 165 917**	**449 908**	**7 855 844**	**8 728 583**
Ordinært resultat etter skatt		10 165 917	449 908	7 855 844	8 728 583
ÅRSRESULTAT	**10, 15**	**10 165 917**	**449 908**	**7 855 844**	**8 728 583**
Disponering av totalresultat:		10 165 917	449 908	7 855 844	8 728 583
Reduksjon av udekket tap		10 165 917	449 908	0	0

Brundalen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	221 733 027	221 733 027
Maskiner	11	616 954	264 976
Andre anleggsmidler	11	148 187	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 14	1 345 583	1 523 101
Langsiktige fordringer	12	114 286	171 429
Sum anleggsmidler		**223 958 037**	**223 692 533**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	404 043	250 505
Periodiserte kostnader	13	2 284 338	1 949 059
Andre fordringer	13	2 057	6 388
Mellomregning Klare Finans	13	326 005	290 958
Opptjente renter	13	627 134	599 327
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	13 468 590	9 272 094
Innestående på særvilkår		489	489
Sum omløpsmidler		**17 112 656**	**12 368 819**
SUM EIENDELER		**241 070 693**	**236 061 352**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		34 851 408	32 573 880	34 851 400	14 718 225
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	25 224 000
Inntekter garasjer		474 726	488 990	512 160	593 988
Utleieinntekter		256 276	248 186	248 185	264 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 576 736	2 205 792	2 581 000	2 661 685
Andre tillegg	1	549 792	549 792	576 000	686 000
Andre driftsinntekter	2	68 194	94 256	26 570	36 570
Sum driftsinntekter		38 777 132	36 160 896	38 795 315	44 184 868
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 185 659	-2 019 282	-2 265 561	-2 542 271
Styrehonorar	4	-373 000	-373 000	-373 000	-373 000
Avskrivninger		-66 255	-64 750	-64 750	-564 750
Forretningsførerhonorar		-507 054	-524 879	-543 775	-517 700
Honorar administrative tjenester		-224 098	0	-163 750	-226 490
Eksterne honorar	5	-69 163	-38 001	-50 000	-87 000
Kontingent boligbyggelag		-204 600	-204 000	-204 000	-221 650
Drifts- og serviceavtaler	6	-299 397	-1 132 580	-231 400	-323 600
Vaktmestertjenester		-1 045 859	0	0	-400 000
Renholdstjenester		-731 828	0	-576 000	-686 000
Løpende vedlikehold	7	-1 471 478	-848 782	-1 500 000	-1 002 000
Periodisk vedlikehold	8	-10 630 130	-2 850 328	-15 001 200	-2 804 400
Elektroniske fellesavtaler		-2 519 825	-2 336 727	-2 581 000	-2 661 685
Forsikring		-1 287 841	-1 144 463	-1 258 900	-1 416 550
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 512 426	-2 886 097	-3 086 100	-3 603 000
Eiendomsavgifter		-2 525 708	-3 131 492	-3 257 800	-2 652 000
Festeavgift	9	-857	-857	-1 000	-1 000
Energi, felles		-504 033	-429 342	-600 000	-580 000
Andre driftsutgifter	10	-1 095 604	-1 008 814	-745 000	-806 000
Sum driftskostnader		-28 254 816	-18 993 392	-32 503 236	-21 469 097
DRIFTSRESULTAT		10 522 316	17 167 503	6 292 079	22 715 771
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		721 964	373 027	140 000	240 000
Finanskostnader		-10 794 373	-4 727 971	-12 156 450	-15 099 928
Netto finansposter		-10 072 409	-4 354 944	-12 016 450	-14 859 928
Resultat før skattekostnad		449 908	12 812 559	-5 724 371	7 855 844
Ordinært resultat etter skatt		449 908	12 812 559	-5 724 371	7 855 844
ÅRSRESULTAT	11, 16	449 908	12 812 559	-5 724 371	7 855 844
Disponering av totalresultat:		449 908	12 812 559	-5 724 371	7 855 844
Reduksjon av udekket tap		449 908	12 812 559	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	221 733 027	221 733 027
Maskiner	12	264 976	253 554
Andre anleggsmidler	12	0	-2
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 15	1 523 101	1 670 902
Langsiktige fordringer	13	171 429	228 571
Sum anleggsmidler		223 692 533	223 886 053
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	250 505	191 379
Periodiserte kostnader	14	1 949 059	1 701 769
Andre fordringer	14	6 388	-9 811
Mellomregning Klare Finans	14	290 958	275 640
Opptjente renter	14	599 327	255 200
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	9 272 094	13 672 957
Innestående på særvilkår		489	487
Sum omløpsmidler		12 368 819	16 087 621
SUM EIENDELER		236 061 352	239 973 674

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	55 200	55 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-90 930 075	-91 379 983
Sum egenkapital		-90 874 875	-91 324 783
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	311 350 014	317 391 919
Borettsinnskudd	17, 19	8 224 800	8 224 800
Andre innskudd	17, 19	797 500	761 500
Sum langsiktig gjeld		320 372 314	326 378 219
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 805 630	3 298 300
Skyldig off. myndigheter		125 119	141 977
Forskudd kunder		498 121	423 342
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		121 882	183 291
Påløpte renter		1 904 934	846 665
Påløpte kostnader		106 727	13 291
Annen kortsiktig gjeld		1 500	13 371
Sum kortsiktig gjeld		6 563 914	4 920 238
Sum gjeld		326 936 228	331 298 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		236 061 352	239 973 674
Pantstillelser	17	319 574 814	325 616 719

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Glein Stenbakken
Leder

Per Ove Holum
Styremedlem

Merete Schjetne
Styremedlem

Stig Karlsen
Styremedlem

Svein Arne Pedersen
Styremedlem

Årsmelding 2023

Styrets sammensetning

Leder	Bjørn Glein Stenbakken
Nestleder	Per Ove Holum
Sekretær	Merete Schjetne
Styremedlem	Svein Arne Pedersen
Styremedlem	Stig Karlsen
Varamedlem	Pål Strøm
Varamedlem	Kirsten Merete Stordal
Varamedlem	Klaus Beckstrøm
Varamedlem	Jørgen Guttelvik Wold
Varamedlem	Anita Børstad (fratrådt)

Styrets arbeid

Det ble avholdt 11 ordinære styremøter.
I tillegg har styret avholdt ekstra styremøter etter behov og flere arbeidsmøter.

2023 ble et år med stor arbeidsbelastning. Det ble flere ekstraordinære styremøter som følge av ekstraordinære generalforsamlinger.
I tillegg har styret brukt mye tid på driftsrelaterte oppgaver.

Det ble avholdt en ordinær generalforsamling og to ekstraordinære. En ekstraordinær generalforsamling ble avholdt med rehabilitering av parkeringsplass og oppsett av garasjer i Leistadgrenda som sak. Denne saken stemte den ekstraordinære generalforsamlingen ja til.
Den andre ekstraordinære generalforsamlingen ble initiert av beboergruppe.

Det bygges i nærområdet vårt og det har vært flere saker om uttalelser og godkjenninger til ulike byggeprosjekt.

Styret har arrangert to beboermøter med tema drifting av borettslaget. Det andre møtet handlet om økonomi og fellesutgifter.

I oktober var styret representert på Tobbs årlige konferanse for borettslag.

Økonomi

Årets resultat endte på kr. 449 908 mot et budsjett på minus kr. 5 724 371. Dette er kr. 6 174 279 bedre enn budsjett.

Det at resultatet ble så mye bedre enn budsjett skyldes hovedsakelig at periodisk vedlikehold totalt sett endte på kr. 4 547 937 lavere enn budsjett og finanskostnader som ble kr. 1 944 041 lavere enn budsjett. Andre driftskostnader hadde et overforbruk på kr. 122 649.

Ellers vises det til resultatregnskapet, balansen og notene som forklarer regnskapet mer i detalj.

Drift

Drift har i 2023 hatt to faste stillinger i 100%. Drift har viktige oppgaver i borettslaget og det er de ansatte som gjerne møter beboerne mest. Drift har hatt utfordringer med sykefravær. Ved fravær har styret tatt inn ekstra arbeidskraft for gjennomføring av ordinære driftsoppgaver.
Geir Otto Berg har vært en trygg vikar og han har ellers hatt ansvar for oppfølging av el-avvik og rehabiliteringen av Storplassen.
I ferietiden ble det ansatt ungdommer som sommerhjelp.

Prosjekter i 2023

Det har blitt gjennomført et stort prosjekt i borettslaget i 2023. De gamle garasjene på parkeringsplassen på Storplassen i Leistadgrenda ble revet. Det ble lagt ny drenering i grunnen og de gamle massene ble byttet ut, før nye garasjer ble bygget og området asfaltert.

TOBBs tekniske avdeling har tidligere estimert prosjektet til en kostnad på kr. 18,9 mill. Styret bestemte etter en totalvurdering å redusere rammen for dette prosjektet til kr. 12 mill. i budsjettprosessen for 2023.

BN Entreprenør vant anbudsprosessen med et tilbud på kr. 9 838 673 etter indeksreguleringer. Styret har senere godkjent endrings- og tilleggsarbeider på til sammen kr. 408 175. I tillegg kommer kommunale avgifter og gebyrer på kr. 130 840. TOBB har fakturert kr. 74 375 i honorar for prosjektering før selve prosjektgjennomføringen.

Dette gir en totalkostnad på kr. 10 452 063 mot et budsjett på kr. 12 000 000.

I avtalen med BN Entreprenør ligger også tilbakestilling av midlertidig parkering på oversiden av fengselet. Dette arbeidet vil bli ferdigstilt i løpet av våren 2024. Det er gjort en avsetning for denne kostnaden i regnskapet for 2024.

Rehabiliteringen av parkeringsplasser og nytt garasjeanlegg på Storplassen i Leistadgrenda ble ferdigstilt i november. Opplegg for lading av elbil er montert i garasjer og på uteparkering.

Avtale om vasking

Ny avtale om renhold av fellesareal ble inngått med Trappvask AS i 2022, med oppstart 01.03.23. Etter litt innkjøringsproblemer ser det nå ut til at kvaliteten er som avtalt.

Hva skjer?

Flere beboere har savnet dugnadene. Dugnader startet opp igjen, etter en lengre koronapause, og alle grender gjennomførte dugnad i mai.

Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med servering, sang og bålkos i borettslaget.

Bomiljøgruppe har arrangert flere sammenkomster i form av kafé og bingo for beboere.

Tobb
Det ble solgt 39 boliger i borettslaget i løpet av 2023.

Forsikring
10 forsikringssaker, derav 9 vannskader.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

Tid: Tirsdag 25.03.2025 - kl. 18:00
Sted: Charlottenlund VGS.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Dyrehold - sak fra andelseier Caroline Elisabeth Nilstad

Kjæledyr er for mange en kilde til glede og selskap i hverdagen, og det foreslås at borettslagets forbud/begrensninger i adgangen til å ha dyr fjernes. Husdyrhold skal selvfølgelig skje på en måte som ikke er til ulempe for naboene – dette følger direkte av borettslagsloven og gjelder uansett.

Forslag til vedtak: Bestemmelsen om dyrehold oppheves.

Styrets innstilling: Bestemmelse om dyrehold opprettholdes.

5.2 Fyrverkeri - sak fra beboer

Bbl ønsker å ivareta folk og dyr slik at ingen blir skadelidende. Mange blir redde og dyr kan i verste fall bli skadet og dø. Hunder og katter blir veldig redde og mange forsvinner for aldri å komme tilbake. Hunde- og katteeiere fortviler og er bekymret for dyrene sine.

Sist nyttårsaften ble det i borettslaget sendt opp raketter utenom fastsatt tid for Trondheim kommune (18-02). I tillegg var det mange raketter som ble sendt opp mellom blokkene utover kvelden og natta, noe som var ubehagelig og kan verste fall føre til brann og skader både på hus, mennesker og dyr.

Forslag til vedtak: Fyrverkeri skal sendes opp fra anviste plasser. Styret/ driftsavdeling får fullmakt til å bestemme steder hvor det er til liten sjenanse (høy lyd) for beboere/husdyr og hvor brannsikkerhet er ivaretatt. (minst x antall meter fra boligblokker)

Styrets innstilling: Styret avviser forslag til vedtak. Styret ser at borettslaget ikke har egnet plass for oppskyting av fyrverkeri. Vi har heller ikke kapasitet til å følge opp forslag til vedtak.

Borettslaget forholder seg til fyrverkerireglene til Trøndelag brann - og redningstjeneste.

5.3 Endring av vedtekter - Redusering antall varamedlemmer i styret - sak fra styret

Det er ikke nødvendig med fem varamedlemmer i et styre som består av fem styremedlemmer. Styret foreslår endring av vedtektenes §8-1 (1) **fra**:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer"

til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Fem varamedlemmer reduseres til tre varamedlemmer fra og med 2026.

Styrets innstilling: Fem varamedlemmer reduseres til tre varamedlemmer fra og med 2026. Ny §8-1(1) blir som følger:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer."

5.4 Endring av husordensregler - Ro og orden - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Ro og orden i husordensreglene fra:

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager. Lås alltid dørene til luftebalkongene og kjellergangene. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

til:

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl. 1800 på lørdager, ikke på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 2000 og 0730 på hverdager. Hovedinngangsdørene skal være låst senest innen kl. 2200.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

5.5 Endring av husordensregler - Tørkeplasser - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Tørkeplasser i husordensreglene fra:

TØRKEPLASSEN
Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

til:

TØRKEVERANDA
Tørkeverandaen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

5.6 Endring av husordensregler - Renhold av fellesarealer - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Renhold av fellesarealer i husordensreglene fra:

RENHOLD AV FELLESAREALER

Renhold av trapper, ganger og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene). De beboerne som benytter luftebalkongene skal selv sørge for renhold av disse etter selvlaget liste.

til:

RENHOLD AV FELLESAREALER
Renhold av trapper, ganger, tørkeveranda og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene som for eksempel oppussing, håndtering av ved).

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Svein Arne Pedersen
Stig Karlsen
Per Ove Holum

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Kristianna Skavlan
Pål Strøm

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Tor Knutshaug
Asle Erik Tobiassen

6.4 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

06.03.2025
Brundalen Borettslag
styret

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

Tid: Tirsdag 16.04.2024 - kl. 18:00
Sted: Charlottenlund vgs.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning
Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023
Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ny organisering med daglig leder

I henhold til ekstraordinær generalforsamling 21.11.23 ble det bestemt at styret skal presentere sak om ny organisering av driftssentralen på generalforsamling våren 2024.

Henviser til saksgrunnlag i vedlegg til sak 5.1

Saken er meldt inn av styret.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer for ny organisering og daglig leder.

Styrets innstilling: Borettslaget har passert 50 år og det har vært nødvendig å se på hvordan vi ønsker å drifte i årene framover. Vi ønsker et veldrevet borettslag, med stø kurs for fremtiden og dermed et borettslag for trivsel og godt miljø.

Med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, mener styret at tiden er inne for en annen organisering i Brundalen Borettslag. Borettslaget trenger stabilitet i ledelse av borettslaget. Evaluering og omorganisering er vanlig i alle bransjer og også i borettslag.

For å imøtekomme endringer i samfunnet og kompleksiteten i det å kunne styre et så stort borettslag som Brundalen, så har styret foreslått å tilpasse organisasjonen til en ny hverdag.

Vi trenger en profesjonell eiendomsforvaltning som kan sørge for alle oppgavene og aktivitetene som er nødvendige for at bygningsmassen skal tilfredsstille brukere og eieres krav til funksjonelle, tekniske og estetiske standarder. Dette gjelder også fellesområdene ute og inne.

Styret jobber ut fra at det er beboere som er bestillere og deres ønsker og behov skal alltid settes øverst og være et kompass for alle vedtak og avgjørelser som tas i styrerommet.

Det har blitt gjennomført beboermøter og kartleggingsmøter med ansatte på driftssentralen, med styrets medlemmer og varamedlemmer. Forutsetningen var at alle skulle bli hørt og ha mulighet til å si sin mening. Det ble avdekket at det er områder som dessverre ikke fungerer godt nok.

Styret har også besøkt andre borettslag for å høste erfaring og knytte kontakt. Dette har gitt oss verdifull informasjon til arbeidet vårt.

Det å kartlegge nåsituasjonen for å kunne levere bedre tjenester til beboerne, var hovedfokus da styret besluttet å starte prosessen.

Styret mener at en daglig leder på driftssavdelingen vil føre til et effektivt, økonomisk og framtidsrettet borettslag.

5.2 Nei til daglig leder

På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det sagt fra styret at de skulle gi oss mer informasjon om valg av daglig leder. Særlig gjaldt dette innsparinger som styret skulle komme med. Styret skrev også dette i et skriv ut til beboerne. Sak: Nei til daglig leder! Beboerne bør tenke over hva som er viktig for dem i borettslaget. Vi mener dette er av betydning: Lavest mulig felleskostnader, god verdi på boligene, forutsigbarhet i utgifter og rask hjelp fra vaktmestre som vi kjenner og er trygge på. Vi kan ikke se at en ansettelse av en daglig leder fremmer noen av de målsettingene vi har listet opp. Det med en daglig leder blir dyrere enn det styret har oppgitt overfor beboerne. Vi begrunner det med at utgiftene til innleie sannsynligvis ligger i størrelsesorden rundt én million i året. Det vil også bli behov for mer innleie med en redusert vaktmestertjeneste. Styret har selv i ettertid opplyst om at de har leid inn tjenester fra et firma det siste året til 750 000 kr. I tillegg kommer innleie av en pensjonert vaktmester i nesten to måneder, ekstra snøbrøyting etc. fra et styremedlem og utbetalinger for ca. to måneder for to ungdommer som sommervikarer. Disse innleiekostnadene var i det hele tatt ikke oppgitt i styrets regnestykke over utgiftene til daglig leder. Styret sa på beboermøtet 7. september at kostnadene til en ny daglig leder ville være på 39 kroner i måneden per husstand, bare en kopp kaffe. I realiteten vil det gi en husleieøkning på minst 200 kroner i måneden, og da er det trukket ifra en vaktmesterstilling til kr 650 000 kr. Det er ikke gjort noen som helst risikovurdering av dette med en redusert vaktmesterstilling. Dette burde definitivt vært med. Det vil etter all sannsynlighet gi et svekket service- og tjenestetilbud til beboerne. Dette kan også føre til en lavere markedsverdi på boligene etter hvert. De fast ansatte har stipulert behovet i borettslaget til å være 145 arbeidsuker i året. Dette sier de er et minimum. Én vaktmester arbeider i 47 uker per år. Det vil bli behov for en betydelig større innleie når det tas bort ei vaktmesterstilling. Dette er det en del problemer med: Innleie er dyrt, det er klart mer ustabilt, og det er langt ifra sikkert vi får hjelp når vi trenger det. «Alle» skal ha hjelp samtidig. Strukturen på bosettingen i Brundalen fordrer tre vaktmestre. Styret har sammenlignet oss med andre borettslag. Først var det Midteggen, så var det Selsbakkhøgda og Risvollan. Selsbakkhøgda har for eksempel en helt annen struktur på boligmassen. De har 19 store blokker, mens vi har 54. Selsbakkhøgda har åtte flere leiligheter enn oss, og de har to vaktmestre. Brundalen har imidlertid veldig mange flere og mindre flater og langt flere stier og innkjørsler til blokkene. Vi vil karakterisere sammenligningen styret gjorde her, som feilinformasjon. Generelt kan man ikke sammenligne to borettslag. Det går på struktur på boligmasse, uteareal, alder på borettslaget, tilstanden på bygningsmassen og tekniske installasjoner. Det finnes derfor ingen norm for antall vaktmestre. Det er for oss i gruppen vanskelig å forstå at styret nå trenger en daglig leder. De sier selv at de har flere større utfordringer enn tidligere. I løpet av årene som har gått, har styrene stått i større utfordringer enn hva dette styret har nå. Vi kan nevne innstallering av nye balkonger, Brundalsforbindelsen, Miljøbyen og Heimdalsgruppen, garasjeanlegg i Aunegrenda og full rehabilitering av alle blokkene i borettslaget. Det går ikke an å få et større prosjekt enn det sist nevnte, men likevel klarte det styret å utføre planleggingsarbeidet uten ekstra ressurser i form av noen daglig leder. Vi kan heller ikke se at borettslaget har vært nevneverdig inne i prosjektet som styret snakket om angående fattigdomsbekjempelse og ungdomskriminalitet, Pilot 0-24. Borettslaget er ikke en gang nevnt blant etatene som var med på dette. Hverken styret eller Trondheim kommune har kommunisert klart hva Brundalen borettslag har med dette å gjøre. Hvis det faktisk har en betydning, så er det såpass viktig at det må kommuniseres, og beboerne må få høre om hva styret bruker så mye krefter på, enten det er til nytte for beboerne eller noen andre. Dette var et pilot-prosjekt over to år, men som ble forlenget. Det første ble avsluttet i 2021, det andre varte sannsynligvis fra 2021 til 2023. Nå kan det være satt i gang enda en forlengelse under navnet «Tidlig innsats Brundalen.» Dette har vært et delprosjekt under Pilot 0-24. Prosjektet er blitt gjennomført i tolv kommuner hvorav Trondheim er den ene. Det er flere bydeler i Trondheim som er med, åtte delprosjekter. Totalt sett er tre ulike fylker involvert. Til tross for at styret brukte lang tid på å fortelle oss om arbeidsbelastningen med dette på ekstraordinær generalforsamling, kan vi ikke se at dette har noen betydning for saken om daglig leder.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo Gruppen.

Forslag til vedtak: Brundalen borettslag skal ikke ansette noen daglig leder. Hverken borettslaget eller beboere flest har økonomi til dette. Vi ser ikke behovet for noen daglig leder. Borettslaget skal i stedet ha tre vaktmestre i full stilling. Til den ene stillingen som driftsleder kan det legges inn administrative oppgaver på inntil 50 %. Her må det være fleksibel tidsbruk. Det vil si at de utnytter ledige stunder og rolige dager.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret mener at saken inneholder faktafeil med tanke på hva styret tidligere har forklart og gjort. Derfor inviterte styret Ivar Rømo-gruppen til et møte med mål om at saken fremstilles med riktig informasjon til generalforsamlingen. Dette møtet avslo Ivar Rømo på vegne av gruppen.

Dette noen av punktene styret stiller spørsmål ved:

- Styret har aldri sagt at det koster "bare en kopp kaffe".
- Det er ikke snakk om reduksjon av en vaktmesterstilling, men maks en halv. Det vil fortsatt være like mange ansatte på drift.
- Styret har ikke sammenlignet Brundalen med andre borettslag, men besøkt andre borettslag for å høste erfaring.
- Styret stiller spørsmålstegn til regnestykket som gir en husleieøkning på kr. 200,- og med fratrekk på en vaktmesterstilling til kr. 650 000,-. Hvis styret forstår dette riktig vil lønn til daglig leder utgjøre kr. 1,9 mill. Dette må være feil.
- Større utfordringer for styret før enn det er i dag. Dette gjort uten behov for ekstra ressurser.
- Ansettelse av pensjonert vaktmester for å erstatte faste ansatte ved sykdom, blandes med sommervikarer og innleid vaktmestertjeneste.
- Styret er involvert i "Tidlige innsats i Brundalen" og var senest på møte i februar. Dette er absolutt en sak en daglig leder bør holde i.

5.3 Redusert styrehonorar

Styret skrev selv i et brev til beboerne i høst at de ville redusere styrehonoraret dersom det ble tilsatt en daglig leder.

Midteggen borettslag har en driftsleder i en tilnærmet full administrativ jobb. De har også fem styremedlemmer og faktisk noen flere styremøter enn Brundalen. De har et samlet honorar på kr 200 000. Det er et noe mindre borettslag enn oss.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret i Brundalen borettslag reduseres til 250 000 kr i året. En forutsetning for dette er at det blir ansatt en daglig leder i borettslaget.
Dette gjelder fra det nye styret tiltrer etter generalforsamlingen 17. april 2024.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styrehonoraret for styreverv i perioden 2024-2025 blir vedtatt på generalforsamlingen 2025.

Informasjon fra Tobb viser at gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag tilknyttet Tobb er kr. 1 200 per enhet.
Styrehonoraret i Brundalen Borettslag, som ble vedtatt av generalforsamlingen 2022, har et gjennomsnitt på kr. 676 per enhet.

5.4 Referat fra generalforsamlinger og beboermøter

Det har vært misnøye med referatskrivingen i borettslaget. Dette gjelder både generalforsamlinger og beboermøter. Det har gått på at det ikke har kommet, kommet for sent, vært alt for tettpakket, plassert på ei dårlig strukturert hjemmeside, og at det ikke er kommet i papirs form i postkassene.

Det trengs både en bevisstgjøring og en oppdatering av dette arbeidet. Det må struktureres bedre enn det er nå.

Saken er meldt inn av Stein Borud.

Forslag til vedtak: Referatene fra generalforsamlingene i Brundalen borettslag må være på papir og legges i postkassene. I referatene fra generalforsamlingene må det stå tittelen på sak, teksten til vedtak og avstemmingsresultatet. Det må gå klart og tydelig frem hva saken handler om, og hvilket resultat avstemmingen ga.

Fra beboermøter og ved annen informasjon fra styret kan referater og informasjon sendes ut som e-post. De som ikke er på e-postlista, må få dette på papir i postkassene sine.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret har fulgt Tobbs anbefalinger når det gjelder protokoll fra generalforsamlinger. Protokollen blir raskt gjort tilgjengelig via "Min side" på tobb.no.

Styret og drift informerer via oppslag, nettside og infobrev. Styret har siste år økt hyppigheten av informasjonsskriv og håper at dette blir sett på som positivt. Disse har også blitt delt

ut i papir til de som ikke ønsker digital kommunikasjon slik forslagsstiller krever.

Pga. miljøhensyn har styret besluttet å distribuere minst mulig informasjon i papirform.

Nødvendig informasjon vil alltid bli delt via e-post, SMS eller i papir.

5.5 Overvåkningskamera

Overvåkningskameraet tilbake til driftssentralen Styret i Brundalen borettslag har tildekket, demontert og flyttet det kameraet som var satt opp på driftssentralen. Dette kameraets eneste funksjon var å vise en målepinne som skulle stå i snøen. De ansatte kunne da lese av på en datamaskin eller mobiltelefon hvor stort snøfall som hadde kommet. Dette var en indikasjon om de måtte starte brøyting eller ikke. Kameraet er demontert og flyttet uten at de fast ansatte eller beboerne er orientert. Det er kommet et slags svar ut til beboerne, men det er alt for sent og for dårlig begrunnet. Dette kameraet kunne ta inn noe mer enn målepinnen. Vi har en viss formening om hva dette er. Denne målepinnen har tatt inn det samme i mange måneder før den ble flyttet. Kanskje handlet det om noe kompromitterende for styret? Det er bare de ansatte som kan bruke kameraet. Det er et arbeidsredskap kun for de som arbeider i borettslaget. Innleid arbeidskraft kan imidlertid få tilgang til kameraet. Det er i tillegg et generalforsamlingsvedtak på at kameraet kan settes opp. Der står det «på et egnet sted», men under diskusjonen på GF var det gjort klart hvor det skulle stå, og hva kameraet kunne ta inn. Kameraet er nå flyttet til miljøstasjonen. Der tar det inn et veldig mye større område. En kan klart se en strekning på rundt 30 meter fra konteineren for restavfall og nedover langs gjerdet. Det er ikke noe problem å identifisere alle som legger noe i denne konteineren. Dette gjelder også på kveldstid. I tillegg viser kameraet på dagtid et område på nærmere 150-200 meter bak gjerdet. Det er fotballbanen, parsellhagen etc. Årsaken er den nå lange avstanden mellom kameraet og målepinnen. Den er mye lengre enn nede på driftssentralen. Saken er den at beboerne i borettslaget alltid må vite hvor et kamera i borettslaget står, og hva det kan ta inn. Dette må i dette tilfellet fortrinnsvis være målepinnen for snø. Det kan tas skjermbilder fra kameraet. Vi vet ikke helt hvordan dette kan bli brukt overfor enkelte beboere. Denne målepinnen må nullstilles etter bruk, og det er mye lettere for de ansatte å gjøre det utenfor driftssentralen i stedet for å dra opp til miljøstasjonen hver gang. Det at styret skal drifte et kamera, betyr ikke at de kan demontere det når generalforsamlingen har vedtatt å sette det opp. Styret fikk et brev fra meg om saken i begynnelsen av januar måned. Jeg spurte blant annet om en begrunnelse for flyttingen. Dette har de ikke besvart.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Forslag til vedtak: Vedtak: Kameraet for overvåkning av målepinnen for snø settes opp på driftssentralen der det var plassert tidligere. Kameraet kan ikke tildekkes, demonteres eller flyttes uten en skriftlig godkjenning fra de ansatte. Deretter må generalforsamlingen behandle saken til slutt.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret har mottatt flere klager på plassering og har flyttet kameraet til et bedre egnet sted i samråd med drift. Flyttingen er iht. tidligere vedtak og jobben er utført av fagfolk.

5.6 Svarfrist på skriftlige henvendelser

Det er noe uklart om det er noe lovverk som styrer dette området for private bedrifter og organisasjoner. I det offentlige er det Forvaltningsloven. Dette styret svarer ikke alltid på skriftlige henvendelser, og det er helt klart et problem for beboerne.
Vi må definitivt ha en slutt på denne praksisen. Styret er betalt for å yte beboerne best mulig service.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Brundalen borettslag vil at dette skal legges inn i vedtektene for borettslaget:
Styret skal svare på skriftlige henvendelser innen 14 dager.
Dersom noe trenger en lengre saksbehandlingstid, skal det gis et foreløpig svar innen de nevnte 14 dagene. Deretter skal saken besvares så fort som mulig.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret har som klart mål å gi god service og oppfølging.

Tobb har pr. i dag ikke et system som gir automatisk svar på e-poster.

Styret har styremøter en gang pr. måned. Beboere får svar på saker etter styremøtene. Å innkalle til ekstra møter pga. innkomne e-poster og krav om svartid vil ikke være hensiktsmessig.

Styret jobber allerede for å skape et bedre system for oppfølging, både når det gjelder henvendelser og saker til styret og oppfølging av saker via drift.

Styret kjenner seg ikke igjen i påstanden om at beboere ikke blir besvart.

Fra Tobb: "*En slik sak krever også at innholdet er godt nok beskrevet. Om man foreslår en vedtektsendring bør det også komme inn i forslag til vedtak, hvor i vedtektene dette eventuelt skal besvares. Det skal også komme tydelig frem at saken dreier seg om en vedtektsendring og at dette krever 2/3 flertall.*"

5.7 Forslag til generalforsamlingen 2024

Jeg foreslår at valgkomiteen bør sitte mer enn 1 år slik at det blir mer kontinuitet i arbeidet.

Saken er meldt inn av Elin Meyer Johansen.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Glein Stenbakken

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Kirsten Merete Stordal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Merete Schjetne

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Merete Schjetne

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jørgen Guttelvik Wold
Kirsten Merete Stordal
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Pål Strøm
Anita Børstad (meldt egenfratreden)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Bjørn Glein Stenbakken
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Pål Strøm
Kristina Skavland

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Asle Erik Tobiassen
Frank Johnsen
Ingrid Katrine Løkke
Tor Knutshaug

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Asle Erik Tobiassen
Frank Johnsen
Ingrid Katrine Løkke
Tor Knutshaug

6.5 5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Styret

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må

det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

27.03.24
Brundalen Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Charlottenlund vgs..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Marie Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merete Skjøthe

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Venche Danielsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 85

Antall fullmakter: 24

Totalt stemmeberettigede: 109

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Uleslig tekst

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ligger vedlagt.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Ligger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 373.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ny organisering med daglig leder

I henhold til ekstraordinær generalforsamling 21.11.23 ble det bestemt at styret skal presentere sak om ny organisering av driftssentralen på generalforsamling våren 2024.

Henviser til saksgrunnlag i vedlegg til sak 5.1

1 blank
94 nei
61 ja

Styrets forslag ble godkjent.

Generalforsamlingen stemmer for ny organisering og daglig leder.

5.2 Nei til daglig leder

På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det sagt fra styret at de skulle gi oss mer informasjon om valg av daglig leder. Særlig gjaldt dette innsparinger som styret skulle komme med. Styret skrev også dette i et skriv ut til beboerne. Sak: Nei til daglig leder! Beboerne bør tenke over hva som er viktig for dem i borettslaget. Vi mener dette er av betydning: Lavest mulig felleskostnader, god verdi på boligene, forutsigbarhet i utgifter og rask hjelp fra vaktmestre som vi kjenner og er trygge på. Vi kan ikke se at en ansettelse av en daglig leder fremmer noen av de målsettingene vi har listet opp. Det med en daglig leder blir dyrere enn det styret har oppgitt overfor beboerne. Vi begrunner det med at utgiftene til innleie sannsynligvis ligger i størrelsesorden rundt én million i året. Det vil også bli behov for mer innleie med en redusert vaktmestertjeneste. Styret har selv i ettertid opplyst om at de har leid inn tjenester fra et firma det siste året til 750 000 kr. I tillegg kommer innleie av en pensjonert vaktmester i nesten to måneder, ekstra snøbrøyting etc. fra et styremedlem og utbetalinger for ca. to måneder for to ungdommer som sommervikarer. Disse innleiekostnadene var i det hele tatt ikke oppgitt i styrets regnestykke over utgiftene til daglig leder. Styret sa på beboermøtet 7. september at kostnadene til en ny daglig leder ville være på 39 kroner i måneden per husstand, bare en kopp kaffe. I realiteten vil det gi en husleieøkning på minst 200 kroner i måneden, og da er det trukket ifra en vaktmesterstilling til kr 650 000 kr. Det er ikke gjort noen som helst risikovurdering av dette med en redusert vaktmesterstilling. Dette burde definitivt vært med. Det vil etter all sannsynlighet gi et svekket service- og tjenestetilbud til beboerne. Dette kan også føre til en lavere markedsverdi på boligene etter hvert. De fast ansatte har stipulert behovet i borettslaget til å være 145 arbeidsuker i året. Dette sier de er et minimum. Én vaktmester arbeider i 47 uker per år. Det vil bli behov for en betydelig større

innleie når det tas bort ei vaktmesterstilling. Dette er det en del problemer med: Innleie er dyrt, det er klart mer ustabilt, og det er langt ifra sikkert vi får hjelp når vi trenger det. «Alle» skal ha hjelp samtidig. Strukturen på bosettingen i Brundalen fordrer tre vaktmestre. Styret har sammenlignet oss med andre borettslag. Først var det Midteggen, så var det Selsbakkhøgda og Risvollan. Selsbakkhøgda har for eksempel en helt annen struktur på boligmassen. De har 19 store blokker, mens vi har 54. Selsbakkhøgda har åtte flere leiligheter enn oss, og de har to vaktmestre. Brundalen har imidlertid veldig mange flere og mindre flater og langt flere stier og innkjørsler til blokkene. Vi vil karakterisere sammenligningen styret gjorde her, som feilinformasjon. Generelt kan man ikke sammenligne to borettslag. Det går på struktur på boligmasse, uteareal, alder på borettslaget, tilstanden på bygningsmassen og tekniske installasjoner. Det finnes derfor ingen norm for antall vaktmestre. Det er for oss i gruppen vanskelig å forstå at styret nå trenger en daglig leder. De sier selv at de har flere større utfordringer enn tidligere. I løpet av årene som har gått, har styrene stått i større utfordringer enn hva dette styret har nå. Vi kan nevne innstallering av nye balkonger, Brundalsforbindelsen, Miljøbyen og Heimdalsgruppen, garasjeanlegg i Aunegrenda og full rehabilitering av alle blokkene i borettslaget. Det går ikke an å få et større prosjekt enn det sist nevnte, men likevel klarte det styret å utføre planleggingsarbeidet uten ekstra ressurser i form av noen daglig leder. Vi kan heller ikke se at borettslaget har vært nevneverdig inne i prosjektet som styret snakket om angående fattigdomsbekjempelse og ungdomskriminalitet, Pilot 0-24. Borettslaget er ikke en gang nevnt blant etatene som var med på dette. Hverken styret eller Trondheim kommune har kommunisert klart hva Brundalen borettslag har med dette å gjøre. Hvis det faktisk har en betydning, så er det såpass viktig at det må kommuniseres, og beboerne må få høre om hva styret bruker så mye krefter på, enten det er til nytte for beboerne eller noen andre. Dette var et pilot-prosjekt over to år, men som ble forlenget. Det første ble avsluttet i 2021, det andre varte sannsynligvis fra 2021 til 2023. Nå kan det være satt i gang enda en forlengelse under navnet «Tidlig innsats Brundalen.» Dette har vært et delprosjekt under Pilot 0-24. Prosjektet er blitt gjennomført i tolv kommuner hvorav Trondheim er den ene. Det er flere bydeler i Trondheim som er med, åtte delprosjekter. Totalt sett er tre ulike fylker involvert. Til tross for at styret brukte lang tid på å fortelle oss om arbeidsbelastningen med dette på ekstraordinær generalforsamling, kan vi ikke se at dette har noen betydning for saken om daglig leder.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo Gruppen. Ingen votering jfr 5.1

5.3 Redusert styrehonorar

Styret skrev selv i et brev til beboerne i høst at de ville redusere styrehonoraret dersom det ble tilsatt en daglig leder.

Midteggen borettslag har en driftsleder i en tilnærmet full administrativ jobb. De har også fem styremedlemmer og faktisk noen flere styremøter enn Brundalen. De har et samlet honorar på kr 200 000. Det er et noe mindre borettslag enn oss.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Sak trukket

5.4 Referat fra generalforsamlinger og beboermøter

Det har vært misnøye med referatskrivingen i borettslaget. Dette gjelder både generalforsamlinger og beboermøter. Det har gått på at det ikke har kommet, kommet for sent, vært alt for tettpakket, plassert på ei dårlig strukturert hjemmeside, og at det ikke er kommet i papirs form i postkassene.

Det trengs både en bevisstgjøring og en oppdatering av dette arbeidet. Det må struktureres bedre enn det er nå.

Saken er meldt inn av Stein Borud. Nådstemt

5.5 Overvåkningskamera

Overvåkningskameraet tilbake til driftssentralen Styret i Brundalen borettslag har tildekket, demontert og flyttet det kameraet som var satt opp på driftssentralen. Dette kameraets eneste funksjon var å vise en målepinne som skulle stå i snøen. De ansatte

kunne da lese av på en datamaskin eller mobiltelefon hvor stort snøfall som hadde kommet. Dette var en indikasjon om de måtte starte brøyting eller ikke. Kameraet er demontert og flyttet uten at de fast ansatte eller beboerne er orientert. Det er kommet et slags svar ut til beboerne, men det er alt for sent og for dårlig begrunnet. Dette kameraet kunne ta inn noe mer enn målepinnen. Vi har en viss formening om hva dette er. Denne målepinnen har tatt inn det samme i mange måneder før den ble flyttet. Kanskje handlet det om noe kompromitterende for styret? Det er bare de ansatte som kan bruke kameraet. Det er et arbeidsredskap kun for de som arbeider i borettslaget. Innleid arbeidskraft kan imidlertid få tilgang til kameraet. Det er i tillegg et generalforsamlingsvedtak på at kameraet kan settes opp. Der står det «på et egnet sted», men under diskusjonen på GF var det gjort klart hvor det skulle stå, og hva kameraet kunne ta inn. Kameraet er nå flyttet til miljøstasjonen. Der tar det inn et veldig mye større område. En kan klart se en strekning på rundt 30 meter fra konteineren for restavfall og nedover langs gjerdet. Det er ikke noe problem å identifisere alle som legger noe i denne konteineren. Dette gjelder også på kveldstid. I tillegg viser kameraet på dagtid et område på nærmere 150-200 meter bak gjerdet. Det er fotballbanen, parsellhagen etc. Årsaken er den nå lange avstanden mellom kameraet og målepinnen. Den er mye lengre enn nede på driftssentralen. Saken er den at beboerne i borettslaget alltid må vite hvor et kamera i borettslaget står, og hva det kan ta inn. Dette må i tilfellet fortrinnsvis være målepinnen for snø. Det kan tas skjermbilder fra kameraet. Vi vet ikke helt hvordan dette kan bli brukt overfor enkelte beboere. Denne målepinnen må nullstilles etter bruk, og det er mye lettere for de ansatte å gjøre det utenfor driftssentralen i stedet for å dra opp til miljøstasjonen hver gang. Det at styret skal drifte et kamera, betyr ikke at de kan demontere det når generalforsamlingen har vedtatt å sette det opp. Styret fikk et brev fra meg om saken i begynnelsen av januar måned. Jeg spurte blant annet om en begrunnelse for flyttingen. Dette har de ikke besvart.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Nedstemt

5.6 Svarfrist på skriftlige henvendelser

Det er noe uklart om det er noe lovverk som styrer dette området for private bedrifter og organisasjoner. I det offentlige er det Forvaltningsloven. Dette styret svarer ikke alltid på skriftlige henvendelser, og det er helt klart et problem for beboerne.
Vi må definitivt ha en slutt på denne praksisen. Styret er betalt for å yte beboerne best mulig service.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Nedstemt

5.7 Forslag til generalforsamlingen 2024

Jeg foreslår at valgkomiteen bør sitte mer enn 1 år slik at det blir mer kontinuitet i arbeidet.

Saken er meldt inn av Elin Meyer Johansen. Bør for valgkomité velges for 2 år.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Glein Stenbakken

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Kjersten Merete Stordal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Merete Schjetne

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Merete Schjetne

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jørgen Guttelvik Wold
Kirsten Merete Stordal
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Pål Strøm
Anita Børstad (meldt egenfratreden)

Bjørn Stein Steinbakken
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Pål Strøm
Kristianna Skaarlan

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Asle Erik Tobiassen
Frank Johnsen
Ingrid Katrine Løkke
Tor Knutshaug

Motforslag: Jannicke Myhren
Stein Bund

1år Asle 76 stemmer — Stein 33 st
2år Frank 76 — " " — Jannicke 45 st.
2år Ingrid 81 — " " —
1år Tor 57 — " " —
Blank = 3

Vedtak:
Valgt som valgkomite:

6.5 5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: styret

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: [illegible]

Vesche Danielsen
Merete Schjetne
Hege Aamodt

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag onsdag 29.03.2023 kl. 18:00 - Charlottenlund videregående skole, auditorium.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Aamodt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merete Schjetne

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Frank Johnsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 46

Antall fullmakter: 11

Totalt stemmeberettigede: 57

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Kommentar på at forhåndsvarsel ikke var mottat.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Forslag om utsettelse av generalforsamlinga. Forslag nedstemt.

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 373.000,-

5. Innkomne saker

5.1 Likestilling i styret

Styret i Brundalen BL og valgkomiteen må bestrebe seg på å få flere kvinner inn i styret. Vi kjempa mye for dette på 80- og 90-taliet, og det ga resultater noen år. Etter år 2000, har det dabbet av med likestillingen i Brundalen sitt styre. - De kvinnene som er, og som har vært med, gjør en formidabel jobb. All ære til de! Alle styrer og komiteer er pålagt å ha minst 40% kvinner hvis bedriften er av en viss størrelse, og Brundalen er å regne som en stor bedrift. Jeg foreslår avstemning på Generalforsamlingen, så beboerne kan avgjøre om det skal være flere kvinner med i styret. Johanna Bakken Utvik, Aunegrenda.

Saken er mottatt av Johanna Bakken Utvik

Vedtak:
Saken tatt til orientering

5.2 Tiltak for reduksjon av kostnader for beboere i Brundalen Borettslag

Som et resultat av renoveringsprosjektet og andre investeringer, økte renter og generell prisvekst er nå kostnadene med fellesutgifter for den enkelte beboer i Brundalen Borettslag nådd et uholdbart nivå. Fellesutgiftene er nå så høye at det går hardt utover den enkelte beboers økonomi og det gjør at salgsverdien ikke har den prisveksten som resten av sammenlignbare boliger. Det er rett og slett vanskeligere å selge borettsandeler med så høye fellesutgifter. Vedlagt ligger kart med areal som kan selges ringet rundt i rødt.
Saken er mottatt av Aslak Vardenær.

Forslag til vedtak:
Styret pålegges av GF å igangsette et utredningsprosjekt med formål å finne kostnadsbesparende tiltak.

Prosjektet må minimum se på følgende tiltak:

- Stans av alle ikke kritisk nødvendige utbedringsprosjekt.
- Stans av bygging av nye garasjer.
- Salg av alt ikke nødvendig fellesareal som er i borettslagets eie for å kunne redusere borettslagets gjeld, dette omfatter også areal for gjenvinningsstasjon og vaktmesterbygg.
- Vaktmestertjenester lyses ut på anbud.
- Gjeld reforhandles med økt løpetid og lavere rente
- Avtalen med Tobb som forvalter må gjennomgås og om nødvendig reforhandles og/eller lyses ut på anbud.

Vedtak: 6 for forslag til vedtak. Nedstemt.

5.3 Montering av kamera på borettslagets eiendom

Styret ønsker at det monteres et kamera for sjekk av snø- og værforhold på et egnet sted på borettslagets eiendom. Kameraet skal kun benyttes i forbindelse med brøytevakt. Kameraet skal filme ned mot terreng og målestav.

Nytt punkt inn i vedtektene:

1 – 3 Kameraovervåking:
På grunn av overvåking av snø er det det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Forslag til vedtak: Tekst i fremmet sak godkjennes og legges inn i vedtektene for Brundalen Borettslag.

Vedtak:
8 mot forslag til vedtak. ~~Nedstemt~~
Vedtak godkjent.

6. Valg

6.1 Nestleder for 2 år

På valg: Per Ove Holum

Vedtak:

Valgt som nestleder for 2 år ble: Per Ove Holum

6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Stig Karlsen
Svein Arne Pedersen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

- Stig Karlsen
- Svein Arne Pedersen

6.3 5 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Ole Ketil Holbø
Pål Strøm
Aina Hammerfjell
Klaus Beckstrøm
Oda Sofie Engesbak

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

- Klaus Beckstrom
- Kirsten Merete Stordal
- Jorgen Gattelvik Wold
- Pål Strøm
- Anita Borstad

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Asle Erik Tobiassen
Morten Andre Uglem
Turid Westad
Tor Knutshaug

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

- Asle Erik Tobiassen
- Ingrid Løkke
- Frank Johnsen
- Tor Knutshaug

6.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Vara i styret.

Møteleder

Protokollvitne

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-21/83794 oppgis ved alle henvendelser		25.01.2022

Leistadgrenda, og Aunegrenda, ferdigattest for fasaderehabilitering av 52 blokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/51/0/0, 16/77/0/0, 16/61/0/0, 16/65/0/0, 16/71/0/0
Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM
Tiltakshaver:	TOBB EIENDOMSFORVALTNING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TOBB EIENDOMSFORVALTNING AS

IGLAND GARASJEN AS

Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-22/82484 oppgis ved alle henvendelser	Finn Rødal Haugen	17.01.2024

Eiendommen 16/71, ferdigattest for oppføring av nye fellesgarasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/71/0/0
Bygningsnummer:	10454603, 182256587, 300693794, 182256579
Ansvarlig søker:	IGLAND GARASJEN AS
Tiltakshaver:	BRUNDALEN BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

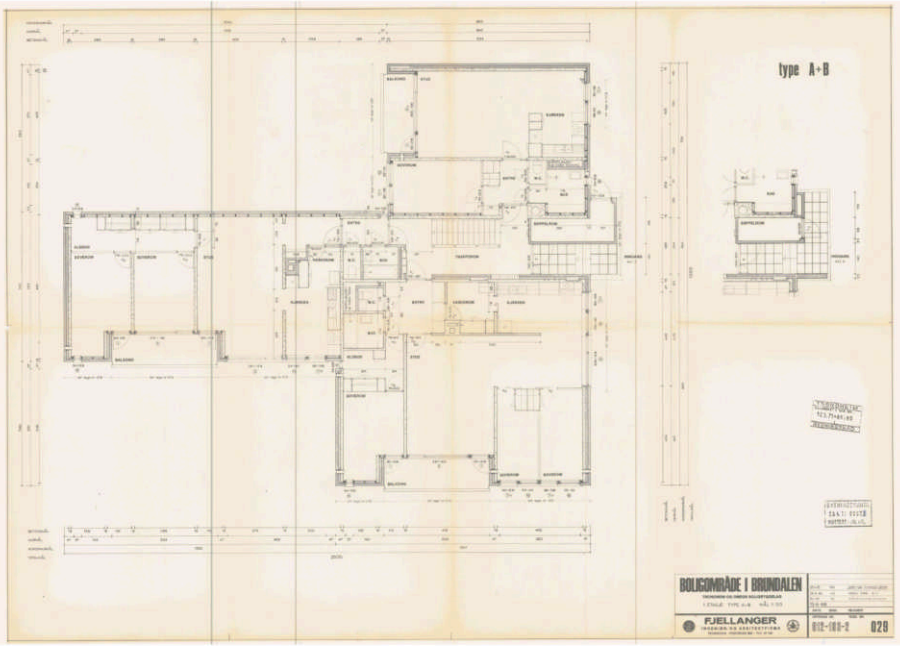
Elisabeth Høyem
bygningssjef

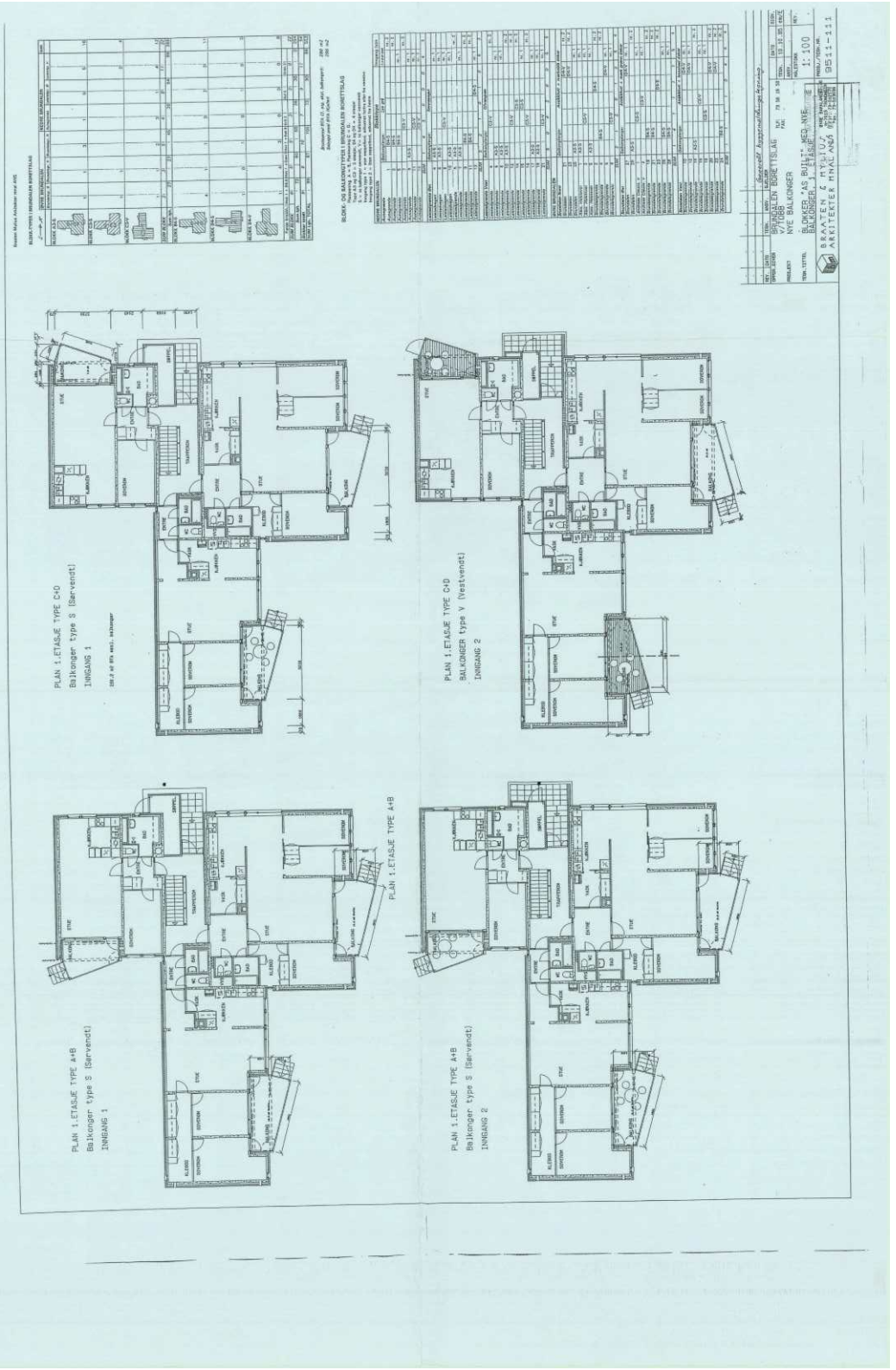
Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BRUNDALEN BORETTSLAG

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK


type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
FJELLANGER
029


PLAN 1.ETASJE TYPE C+D
Balkonger type S (Sørvendt)
INNGANG 1
PLAN 1.ETASJE TYPE C+D
BALKONGER type V (Vestvendt)
INNGANG 2
PLAN 1.ETASJE TYPE A+B
Balkonger type S (Sørvendt)
INNGANG 1
PLAN 1.ETASJE TYPE A+B
Balkonger type S (Sørvendt)
INNGANG 2
BRÅTEN & MYHRE ARKITEKTER MNAL MNIF
BRUNDALEN BORETTSLAG
NYE BALKONGER
1:100

R 313c, b.r. 03.07.90.

TRONDHEIM KOMMUNE

Bebyggelsesplan med bestemmelser for: DEL AV ROTVOLL ØVRE, GNR. 16/7 NORD FOR LEISTADGRENDA.

Dato for siste revisjon .19.04.90.....

Dato for bygningsrådets vedtak .....

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Området er delt i 2 deler: A og B
I område A skal det oppføres et psykiatrisk bo- og behandlingssenter, bestående av boenheter med tilhørende aktivitets- og fellesrom, kontorer, personalrom, servicerom og tekniske rom. I samme område skal det legges en psykiatrisk poliklinikk.

I område B skal det oppføres selvbyggerboliger med tilhørende anlegg.

1.2 I område A skal boenhetene ha karakter av frittliggende bygninger med varierende grad av tilknytning til resten av anlegget.
Boenhetene samt deler av service- og personalrom oppføres i 2 etasjer. Kontorer, aktivitets- og fellesrom oppføres i 1 etasje.
En del av anlegget skal ha kjeller/underetasje.
Poliklinikken kan oppføres i inntil 2 etasjer med kjeller/underetasje. (TU = 45%

I område B skal boligene oppføres som frittliggende bygninger i 2 etasjer med kjeller, eller i 1 etasje med underetasje, eller i 1½ etasje med underetasje, som halv- eller helplanshus, tilpasset varierende terrengsituasjon. (TU for hele område B = 40 %.

1.3 I område A skal maksimum gesimshøyde for 2 etasjes bygninger være 7,0 m. Hvor det er nødvendig tillates en ekstra 3. etasje for tekniske installasjoner med maksimum gesimshøyde 9,5 m. Høydene er regnet i forhold til ferdig planert terreng på 1. etasjes nivå.

I område B skal maksimum gesimshøyde for 2 etasjes bygninger være 6,0 m, for 1½ etasjes bygninger 4,5 m, og 1 etasjes bygninger 3,5 m regnet i forhold til ferdig planert terreng på 1. etasjes nivå.

313c

1.4 I område A skal bebyggelsen i hovedsak plasseres som vist på planen med boenhetene lokalisert langs grensen mot område B, og fellesanleggene mot General Wibes veg. (Poliklinikken er stiplet på planen.)

I område B skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Innenfor de viste byggegrenser kan det tillates tilbygg, (som stiplet på planen) med minimumsavstand til nabohus 8 m. Ved kortere avstand enn 8 m må vegg mot nabo utføres som brannvegg B 30.

1.5 I område A skal det opparbeides ca. 50 bilplasser for det psykiatriske bo- og behandlingssentret og poliklinikken. All avkjørsel til området skal skje fra General Wibes veg. All kjøreadkomst til de enkelte bygningene skal skje gjennom område A.

I område B skal det for hver bolig opparbeides minst 2 bilplasser på egen tomt.

2. FELLESOMRÅDER

2.1 Fellesområdene i område B omfatter avkjørselsveger, fortau, gangveger og lekeplasser som vist på planen.

2.2 Fellesområdene i område B er felles for samtlige eiendommer i område B.

2.3 Lekeplassene skal skjermes med gjerder mot biltrafikk.

2.4 Fellesområdene skal opparbeides samtidig med boligbebyggelsen.

3. ANDRE BESTEMMELSER

3.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

3.2 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

R 1108, sl.f. 19.07.68 (Kommun. Avd.dep.) 2/1-69

[(NB!) med forbehold, da vedtekten ikke er stemplet.]

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRUNDALEN M.V. TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som fastsettes av de kommunale bygningsmyndigheter.

§ 3.

Den eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det må ikke plantes trær eller vekster som etter bygningsrådets skjønn kan bli til ulempe for naboer, eller som kan hindre nødvendig sikt i vegkryss.

§ 4.

Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og 0,5 bil i parkeringsareal pr. leilighet. Parkeringsanleggene skal bygges ut samtidig med boligbebyggelsen.

I rekke- og småhusområdene skal garasjebyggene bygningsmessig underordnes hovedbebyggelsen med samme takvinkel, material- og fargebruk som denne.

§ 5.

Boligbebyggelsen skal oppføres som punkthus, rekkehus og småhus.

a. Punkthusene skal oppføres i 3 og 4 etasjer med flate tak. De bærende elementer skal være av brannfaste materialer.

b. Rekkehusene skal oppføres som 3-planstype med for- og bakenforliggende gårdhager, som tilpasses det jevnt skrånende terreng.

   Rekkehusene skal ha saltak med vinkel mellom 18° og 30°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Arker eller nedskjæringer i takflatene tillates ikke. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

c. Småhusene skal bygges i 1 etasje med saltak mellom 18° og 30°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Arker eller nedskjæringer i takflatene tillates ikke. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

§ 6.

Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 8.

Transformatorkiosker skal innpasses i garasjebebyggelsen.

§ 9.

Forhager og grøntarealer mellom punkthus, rekkehus og småhusgrupper skal gis en tiltalende utforming. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet planer for disse områder. Planene skal vise terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangveger, beplantninger, bilparkering, lekeplasser, tørkeplasser, søppelspann, postkasseanlegg etc.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådet kan kreve oppsetting av gjerde eller annen innhegning mot trafikkert område, hvor dette anses nødvendig for trafikksikkerheten.

§ 11.

Butikk- og annen servicebebyggelse skal oppføres på de arealer som er disponert for disse formål på planen.

§ 12.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 13.

Unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim.

R 441

Arkivsak: 03.32748

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
GRANÅS NORD, DEL AV GNR. 49 BNR. 1.

Planen er datert	: 01.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.05.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.05.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004

§ 1 AVGRENSING AV PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Eggen Arkitekter AS, datert 01.12.03, revidert 07.05.04.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder – Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig trafikkområde – Gate / Kjøreveg
- Offentlig trafikkområde – Gang- og sykkelveg, fortau
- Park/turveg (del av)

§ 3 BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det innsendes og godkjennes detaljert og høydesatt plan for byggeområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, beplantning, forstøtningsmurer, interne veger, utendørs parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, samt plassering av avfallsdunker. Utomhusplanen skal redegjøre for sammenheng mellom felles uteområder i planen og tilgrensende friområde. Skjerming av parkeringsarealer mot friområdet skal inngå i planen.

3.1-2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal
Uteareal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse. Hele uteanlegget skal ferdigstilles innen siste brukstillatelse kan gis.

3.1-3 Parkeringsdekning
Parkeringsdekningen skal følge Trondheim kommunes parkeringsnorm for ytre bydeler. Det etableres ett parkeringsanlegg under bebyggelse/terreng, med innkjøring fra nordre parkeringsplass. Innkjøring er vist på plankartet.

3.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det foreligge en parkeringsplan som redegjør for: antall boliger, utbyggingsareal BRA, antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg under bakken, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Tilrettelegging for orienterings - og bevegelseshemmede
Hovedfunksjoner utomhus skal gjøres allment tilgjengelig.
Minimum 20% av boenhetene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.1-6 Søppelhåndtering
Søppelanlegg skal integreres i bebyggelsen eller oppføres som eget anlegg.
Før igangsettingstillatelse gis skal det være utarbeidet avfallsplan.

3.1-7 Avløpsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter Plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for planområdet.

3.1-8 Vegetasjon
Vegetasjon i tilliggende friområde nord og vest for planområdet sikres i byggeperioden.
Inngrep i friområdet tillates ikke.

3.1-9 Interne veger
Interne veger i planområdet skal opparbeides som kjørbare gangveger.

3.1-10 Ved søknad om byggetiltak skal det foretas geoteknisk vurdering.

3.1-11 For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes.

3.1-12 Fjernvarme
Det skal legges tilrette for fjernvarmetilknytting.

§ 3.2 OMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

3.2-1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Plassering av bebyggelsen skal i prinsipp være som vist på plankartet.
Illustrasjonsplanen er retningsgivende.

3.2-3 Grad av utnytting
Grad av utnytting er angitt som tillatt brukareal (T-BRA) og prosent tomteutnyttelse (%-TU) i henhold til TEK §3-2.
T-BRA = 7500 kvm
%-TU= 90%

T-BRA inkluderer ikke parkeringskjeller og annet kjellerareal under bakken for bygg A og B. Areal i sokkel for bygg C og D er inkludert i T-BRA. Bakkeparkering er medregnet med 25

kvm pr. parkeringsplass.

3.2-4 Boligtyper
Området utbygges med boenheter etter følgende fordelingsnøkkel:
maksimum 50% 1-2-roms boenheter
minimum 30% 3-roms boenheter
minimum 10% 4-roms boenheter eller større

3.2-5 Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelse
Bygg A langs Bromstadvegen kan bebygges i inntil 3 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Bygg B kan bebygges i inntil tre etasjer i tillegg til kjeller. Bygg C og D kan bebygges inntil to etasjer i tillegg til sokkeletasje. Bygg E kan bebygges i to etasjer. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er cotesatt på plankartet. Nødvendig høyde for heishus kan tillates over husets gesimshøyde på inntil 1 m.

§4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

4.1-1 Gang- og sykkelveg og fortau
Regulert gang- og sykkelveg anlegges som vist på plankartet.
Gangvegen skal tilsluttes Granåsvegen i sørvest og Bromstadvegen i øst.
Opparbeidelse/standard for gang- og sykkelvegen skal godkjennes av Trondheim byteknikk.
Gang- og sykkelvegen tillates brukt som driftsveg i landbruket.

Det skal opparbeides fortau på vestsiden av Bromstadvegen med dekkebredde på 2.5m.

4.1-2 Gate/kjøreveg
Bromstadvegen forlenges med tilsvarende dekkebredde og standard som eksisterende veg til den møter planlagt gang- og sykkelveg i sør.

4.1-3 Rekkefølgebestemmelse
Fortau vest for Bromstadvegen skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

Bystyret vedtar reguleringsplan for Granås Nord som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS datert 01.12.03, revidert 07.05.04, med bestemmelser senest datert 07.05.04.

Det forutsettes at fra ca. profil 300-350, (jfr. planskisse datert 10.06.04) opparbeides gangvegen som midlertidig grusveg.

I området mellom ca. profil 260-320 vil grøfter og kanter opparbeides slik at vegen ikke hindrer ski- og akeaktiviteter.

Flytting av gangvegen og innarbeiding av friområde, som vist på vedlagte planskisse datert 10.06.04, tas opp ved neste revisjon av arealdelen.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §27-2 nr 1.

Planident: r20140036
Arkivsak:14/18392

Leistadvegen 1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.10.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 2.9.2016, senest endret 9.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og etablering av boligbebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB
- Renovasjonsanlegg, o_BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg, o_KV
- Fortau, o_F
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_VT
- Parkeringsplasser, o_P

Hensynssoner:
- Frisikt, H140

Bestemmelsesområder:
- Omriss parkeringskjeller, #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1 Arealbruk
Areal regulert til boligbebyggelse skal bebygges med blokkbebyggelse.

§ 3.1.2 Grad av utnytting
Det skal etableres minimum seks boliger pr. dekar. Maksimal tillatt utnyttelse er 3900 m² BRA boligformål. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.1.3 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet.

Mellom Blokk A og Blokk B skal det være et mellomrom med minimum fem meter bredde, i hele byggets høyde.

Det tillates oppført balkonger og baldakiner utkraget maks 2,0 meter utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

§ 3.1.4 Høyde på bebyggelse
Maks gesimshøyde er angitt på plankartet.

Over maks angitte gesimshøyder, tillates det oppført nødvendige heisoppbygg og rekkverk for takterrasser. Maks 15 % av takareal kan brukes til tekniske installasjoner og heishus. Heisoppbygg og rekkverk tillates oppført med maksimalt 1,5 meters høyde over gesimshøyde. Minste avstand fra fasadelivet er én meter inn på takflaten.

§ 3.1.5 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha flate tak.

§ 3.1.6 Boligsammensetning
Maksimum 10 % av leilighetene kan være ettroms. 10-30 % av leilighetene skal være toroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

§ 3.1.7 Uterom
Samlet uterom for boligene skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Det skal opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 100 m² innenfor felt BBB. Dekket over parkeringskjeller må ha en jordoverdekning på minimum 80 cm.

§ 3.1.8 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst skal etableres fra Leistadvegen, som vist med pil på plankartet.

§ 3.2 Utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, stigningsforhold, belysning, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal, forstøtningsmurer og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.3 Parkering
Det skal etableres minst 1,2 bilparkeringsplasser pr. 70 m² BRA boligformål eller boenhet. All felles bilparkering skal plasseres i parkeringskjeller.

Det skal anlegges minst to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal anlegges i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 angitt på plankart.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg
Det skal etableres nedgravde containere for restavfall, papp/papir og plastavfall innenfor o_BRE. Endelig plassering av nedgravde containere skal fremgå av utomhusplanen og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg
Innenfor areal for kjøreveg o_KV skal det anlegges kjøreveg.

§ 4.2 Fortau
Fortau o_F skal etableres langs Leistadvegen som vist på plankart. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg
Områder avsatt til annen veggrunn o_VT skal opparbeides parkmessig med grønt preg, og beplantes med trær der hvor det er hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med frisikt eller parkering.

§ 4.4 Parkeringsplasser
Det tillates etablert inntil to bilparkeringsplasser innenfor o_P, langs Leistadvegen.

§ 4.5 Nettstasjon
Ny/oppgradert nettstasjon skal etableres i dialog med Trønderenergi og Trondheim kommune.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Siktsoner
Innenfor angitte frisiktsoner skal det ikke være sikthindre som vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veg.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Geotekniske forhold
Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.2 Teknisk infrastruktur, vann og avløp
Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for behandling av overvann, skal godkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

§ 6.3 Renovasjon
Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.4 Eksisterende bygninger
Eksisterende bygninger skal fotodokumenteres før riving.

§ 6.5 Bygge- og anleggsvirksomhet
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging", legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Fortau
Fortau o_F langs Leistadvegen skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.

§ 7.2 Tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, fordrøyning av overvann, avfallsordning, transformatorstasjon og fjernvarme i henhold til teknisk plangodkjenning, skal være etablert før ferdigattest kan gis for respektive byggetrinn.

§ 7.3 Skolekapasitet
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger innenfor planområdet.

§ 7.4 Uterom
Ny bebyggelse tillates ikke tatt i bruk før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7.5 Annen veggrunn
Annen veggrunn o_VT skal være opparbeidet parkmessig med grønt preg, og beplantes med trær i området nord for blokk A og B iht. § 4.3, før nye boliger tillates tatt i bruk.

Dato og signatur

Rita Ottervik

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R20130051
Arkivsak: 13/29777

Leistadvegen 3, Brundalen barneskole, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.4.2014
Dato for godkjenning av Bystyret : 24.4.2014

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 19.12.2013 senest endret 10.03.2014

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg, jf pbl § 12-5 nr. 1:
Tjenesteyting, skole (o_TJ)
Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf pbl § 12-5 nr. 2:
Veg (o_V1, o_V2 og f_V)
Fortau, gang-/sykkelveg (o_FTA1, o_FTA2 og o_GS)
Grønnstruktur, jf pbl § 12-5 nr. 3:
(f_G og o_VG)
Friområde (o_FO)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.1 Tjenesteyting
Området skal benyttes til tjenesteyting, skole.

3.1 Grad av utnytting
Tomteutnyttelsen innenfor området o_TJ skal ikke overstige 40 % BYA
Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

3.2 Bebyggelsens høyder og plassering på tomta
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Plassering av mindre bygg som boder mindre enn 25 m^2, renovasjonsanlegg og takutstikk o.l kan vurderes tillatt utenfor byggegrensen.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom etc. kan tillates

plassert over gesims når disse utgjør maksimum 30 % av takflaten, er trukket min 2,0 meter inn fra gesims og er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.3 Avfall

Område for avfall skal plasseres i nordre del av planområdet. Oppsamling av avfall skal gjøres i bunntømte nedgravde beholdere. Løsningen må organiseres slik at rygging i forbindelse med avfallshåndtering unngås. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det sendes inn godkjent teknisk plan for avfallshåndtering.

3.4 Adkomst og parkering

Skolen skal ha hovedadkomst fra Leistadvegen. Hovedparkering skal lokaliseres på nordre del av planområdet mot snuplassen. Hovedparkering skal opparbeides med maksimum 20 stk. parkeringsplasser.

Det tillates ikke gjennomkjøring mellom Aunegrenda og Leistadveien innenfor o_TJ.

3.5 Sykkelparkering

Innenfor o_TJ skal det opparbeides minimum 210 parkeringsplasser for sykkel.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Planområdet o_TJ skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

4.3 Gang-/sykkelveg

Offentlig gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal fungere som en buffer mellom Aunegrenda og søndre adkomst til skolen. Bufferen skal være på minimum 2 m.

5.2 Friområde

Deler av friområde kan fungere som tilleggsareal tilknyttet uteareal for skolen. Området skal gis et parkmessig preg.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING / REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Opparbeidelse av adkomst, parkering, fortau og grøntstruktur

Adkomstvei (o_V2), parkeringsplasser, gang- og sykkelvei/fortau (o_GS) og grøntstruktur f_G skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for skolen kan gis.

F_G skal opparbeides med plen og maksimum 70 cm høyt gjerde.

6.2 Ferdigstillelse av uteareal

Utearealene skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan, første vår etter innflytting.

6.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

6.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dato og signatur

Rita Ottervik

R 313, [redacted] godkjent 14.06.88, R313

R313

TRONDHEIM KOMMUNE:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:
DELER AV ROTVOLL ØVRE GNR. 16/7, NORD FOR LEISTADGRENDA OG BRUNDALSFORBINDELSEN PARSELL OMKJØRINGSVEGEN - BRUNDALEN.

Sist revidert: 03.02.88
Dato for siste revisjon av planen: 24.06.87.
Dato for bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
- boligformål
- blanding av offentlige byggeformål/boligformål

Trafikkområder.

Fellesområder.

1. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL.

1.1 BOLIGFORMÅL, B1.

1.1.1 I område B1 skal oppføres aldersboliger og familieboliger med tilhørende anlegg.

1.1.2 I område B1 kan oppføres bygninger i inntil 4 etasjer.

1.2 BLANDING AV OFFENTLIGE FORMÅL/BOLIGFORMÅL, O1.

1.2.1 Område O1 skal nyttes til offentlige helseinstitusjoner og boligformål.

1.2.2 I område O1 kan oppføres bygninger i inntil ? etasjer.

1.3 TRAFIKKOMRÅDER.

1.3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveg m/fortau
- gang- og sykkelveg.

1.3.2 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg og gang/sykkelveg som er vist i planen.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

R313

1.3.3 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Vegene omgis av trevegetasjon, slik at dagens inntrykk av skogsbeltet som et iøynefallende element opprettholdes.

1.3.4 Langs Brundalsforbindelsen er det ikke tillatt med avkjørsel til de enkelte tomter.

1.3.5 I området mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

1.3.6 Det skal anlegges støyvoll/-skjerm langs Brundalsforbindelsen i nødvendig omfang. Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, og se til at ekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB (A) beregnet utenfor fasaden av boliger, og 50 dB (A) foran helseinstitusjoner.

Støyskjermingen skal anlegges samtidig med gjennomføringen av Brundalsforbindelsen.

1.4 FELLESOMRÅDE

1.4.1 Det viste felles område skal inngå i tidligere regulert fellesområde for Brundalen borettslag.

2. FELLES BESTEMMELSER.

2.1 Før utbygging av et område igangsettes krever bygningsrådet at det for dette foreligger en bebyggelsesplan.
Bebyggelsesplanen skal vise

- bygningens plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gang- og kjøreveger
- område for parkmessig opparbeidelse, eksisterende og fremtidig vegetasjon
- avkjørsel fra offentlig veg.
- leke og oppholdsarealer for boligene. leke og oppholdsarealer skal opparbeides samtidig med boligene.

R313

2.2 Den regulerte vegforbindelsen mellom General Wibes veg og Brundalen med tilhørende fortau/ gangveg og regulert gangveg mellom felt B1 og O1 skal ferdigstilles samtidig med klargjøringen av byggeområdene.

2.3 Den på planen påførte tomteutnyttelse skal beregnes i henhold til byggeforskriftene av 1987, kap. 22.1, pkt. C.

2.4 Parkering skal skje på egen grunn og anlegges i henhold til fastsatte normer vedtatt av Trondheim kommune.

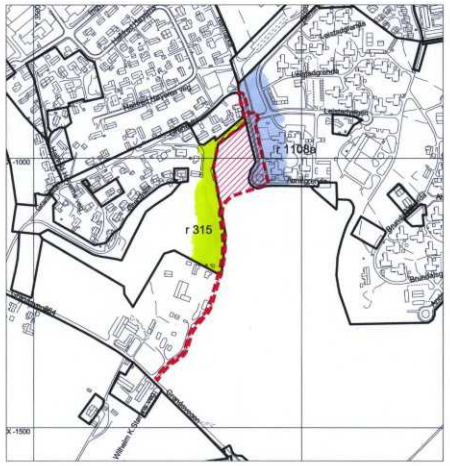
2.5 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

2.6 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

2.7 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsen i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2.8 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1:5000**

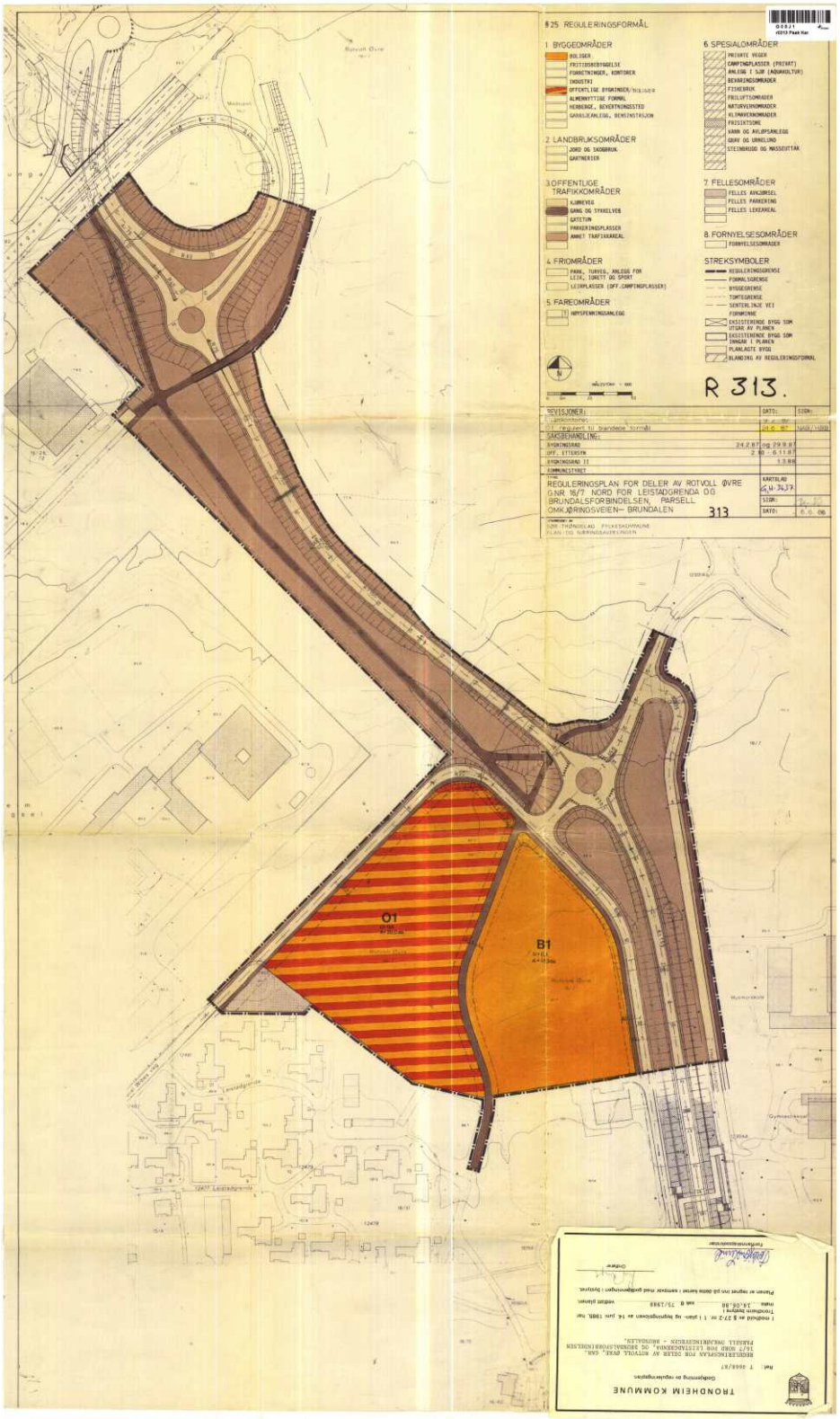


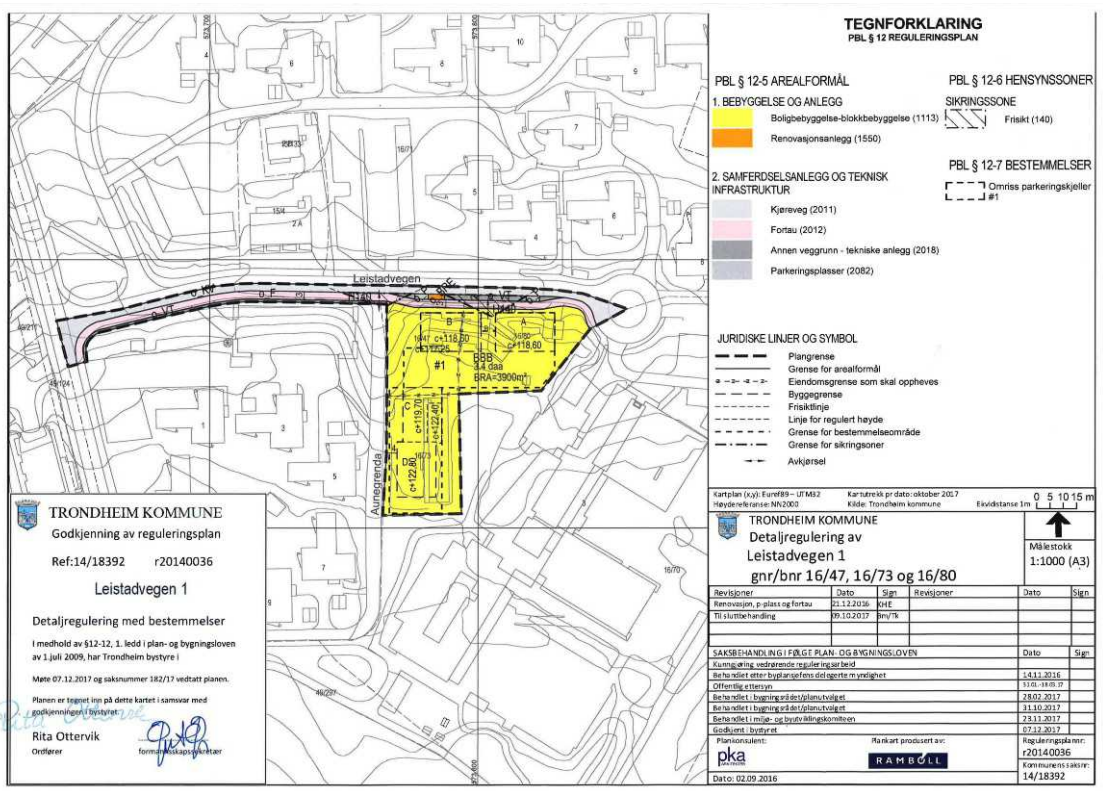
TRONDHEIM KOMMUNE

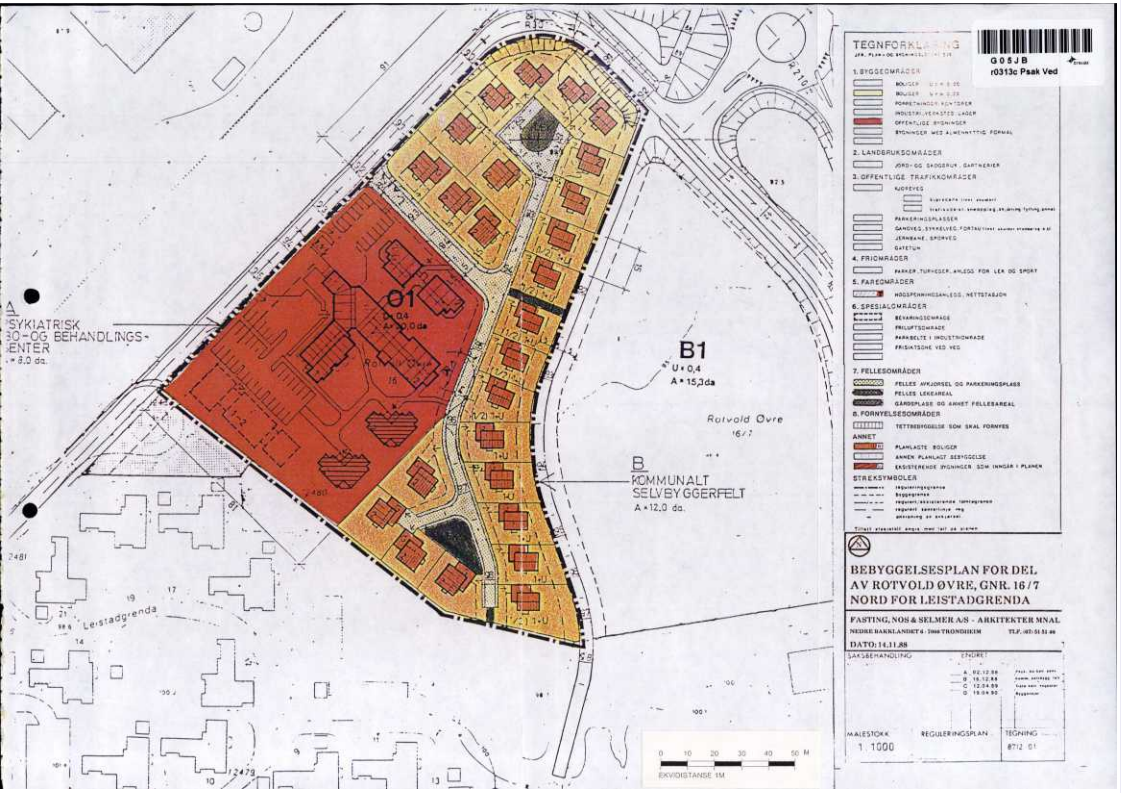
Gjeldende planer
Planens begrensning

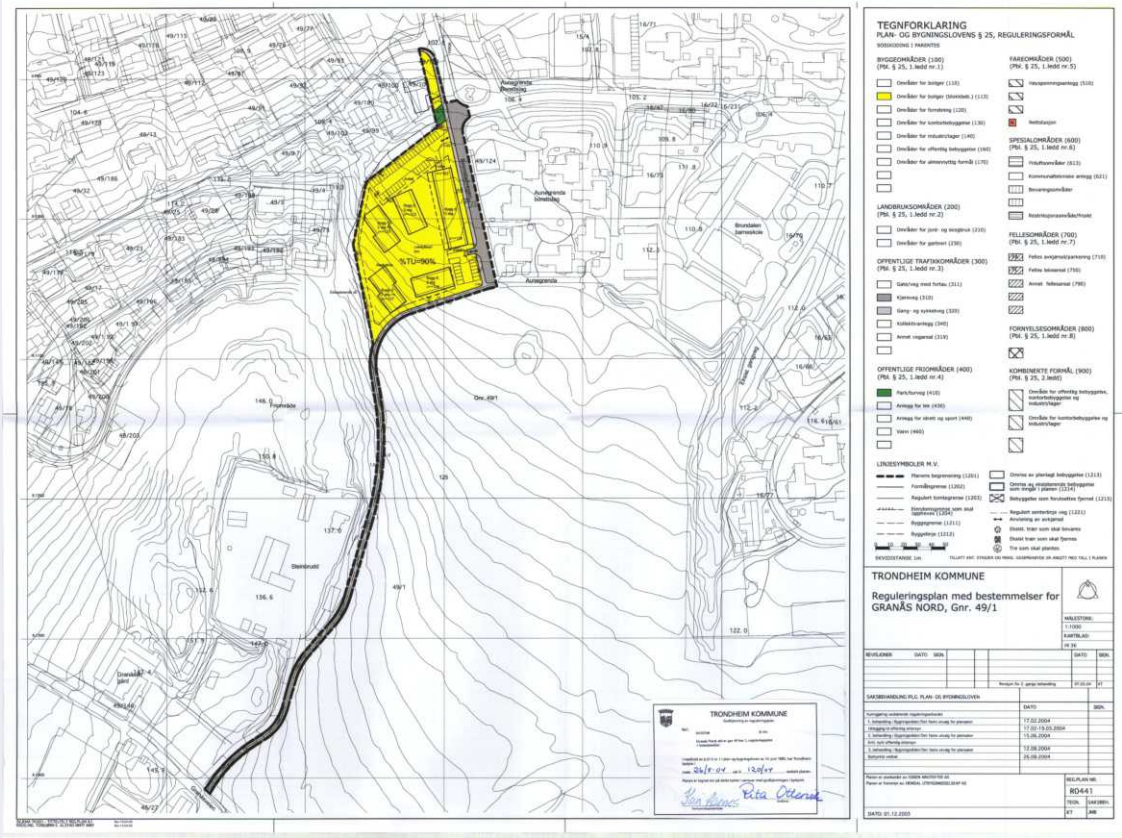
INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

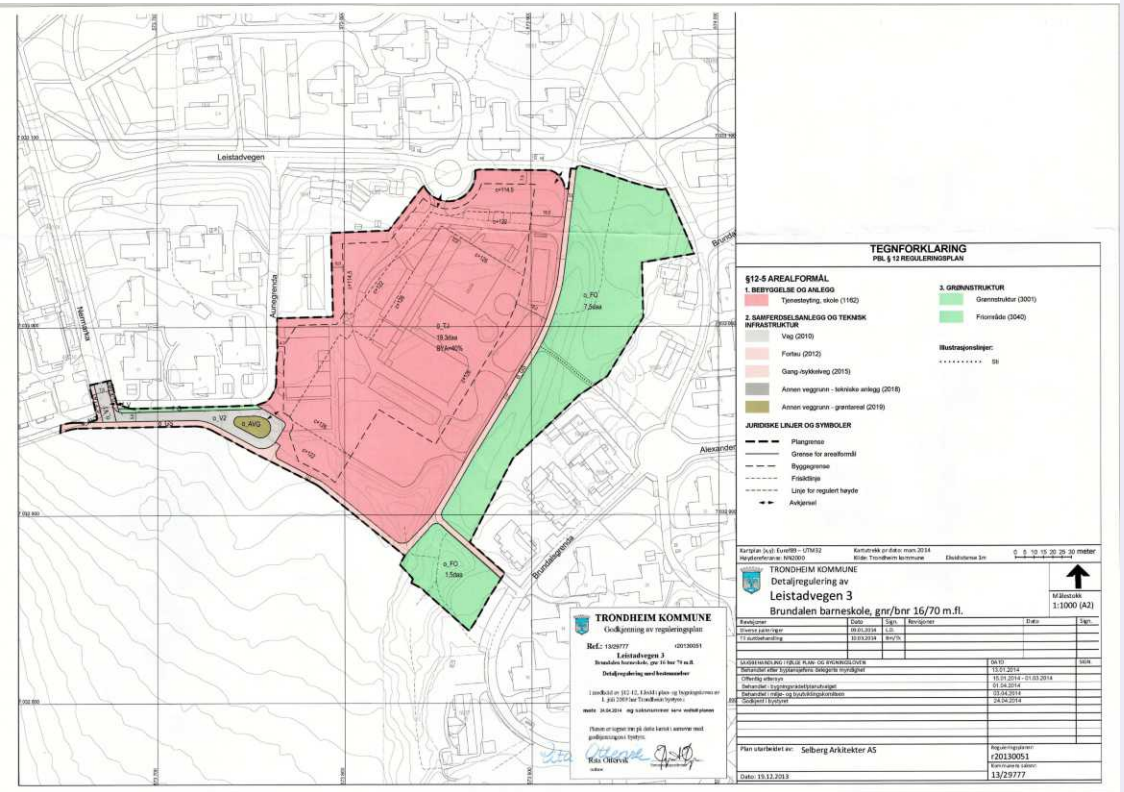
ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r 315	stf. 08.09.1988	Reguleringsplan for del av Granåsen, gnr. 49/1
r 1108a	stf. 14.01.1969	Endret regulering av Brundalen mv.


§ 25 REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDER
2 LANDBRUKSOMRÅDER
3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
4 FRIOMRÅDER
5 FAREOMRÅDER
6 SPESIALOMRÅDER
7 FELLESOMRÅDER
8 FORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMBOLER
R 313.
REGULERINGSPLAN FOR DELER AV ROTVOLL ØVRE GNR 16/7 NORD FOR LEISTADGRENDA OG BRUNDALSFORBINDELSEN, PARSELL OMK.KJØRINGSVEIEN– BRUNDALEN
313
O1
B1
TRONDHEIM KOMMUNE


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
Renovasjonsanlegg (1550)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Parkeringsplasser (2082)
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
Frisikt (140)
PBL § 12-7 BESTEMMELSER
Omriss parkeringskjeller #1
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Frisiktlinje
Linje for regulert høyde
Grense for bestemmelseområde
Grense for sikringsoner
Avkjørsel
Leistadvegen
Aunegrenda
#1
BRA=3900m²
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:14/18392 r20140036
Leistadvegen 1
Detaljregulering med bestemmelser
Rita Ottervik
Ordfører
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Leistadvegen 1
gnr/bnr 16/47, 16/73 og 16/80
Målestokk
1:1000 (A3)
Dato: 02.09.2016
14/18392


TEGNFORKLARING
G05JB
r0313c Psak Ved
B1
U = 0,4
A = 15,2da
B
KOMMUNALT
SELVBYGGERFELT
A = 12,0 da.
Rotvold Øvre
16/7
Leistadgrenda
BEBYGGELSESPLAN FOR DEL
AV ROTVOLD ØVRE, GNR. 16/7
NORD FOR LEISTADGRENDA
FASTING, NOS & SELMER A/S - ARKITEKTER MNAL
DATO: 14.11.88
MÅLESTOKK
1 : 1000
REGULERINGSPLAN
TEGNING
87/2 01


TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for
GRANÅS NORD, Gnr. 49/1
RD441
DATO: 01.12.2003


Leistadvegen
Hermetikka
Aunegranda
Brundalsgranda
Alexander
o_FO
7.5moh
o_FO
1.5moh
o_VF
o_AVG
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
§12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Tjenesteyting, skole (1162)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg (2010)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3001)
Friområde (3040)
Illustrasjonslinjer:
SII
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Frisiktlinje
Linje for regulert høyde
Avkjørsel
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Leistadvegen 3
Brundalen barneskole, gnr/bnr 16/70 m.fl.
Målestokk 1:1000 (A2)
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 13/29777 r20130051
Leistadvegen 3
Brundalen barneskole, gnr 16 bnr 70 m.fl.
Detaljregulering med bestemmelser
Selberg Arkitekter AS
Dato: 15.12.2013

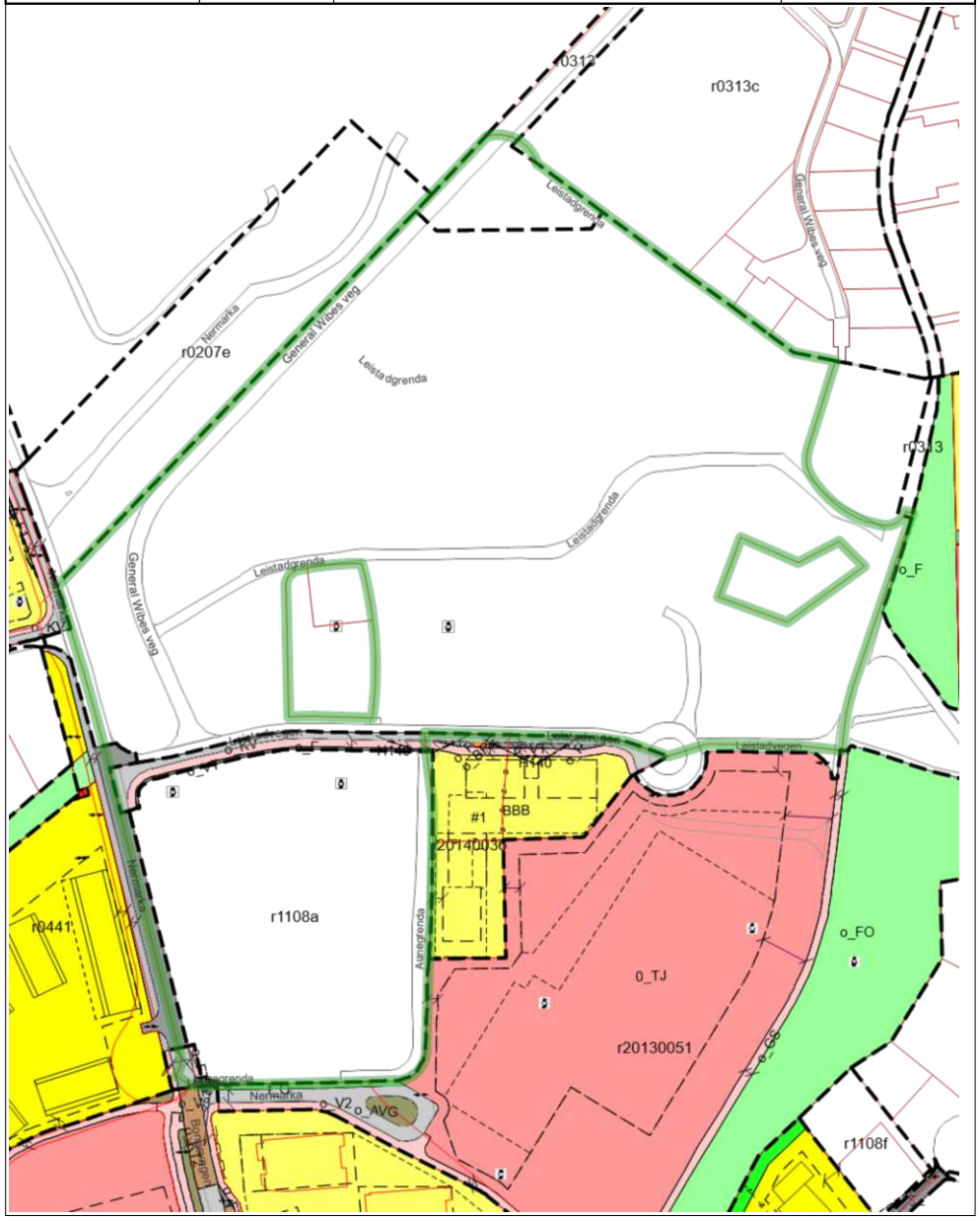

SAKSBEHANDLING
Trondheim kommune / TUDB
REGULERING for BRUNDALEN

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 6 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

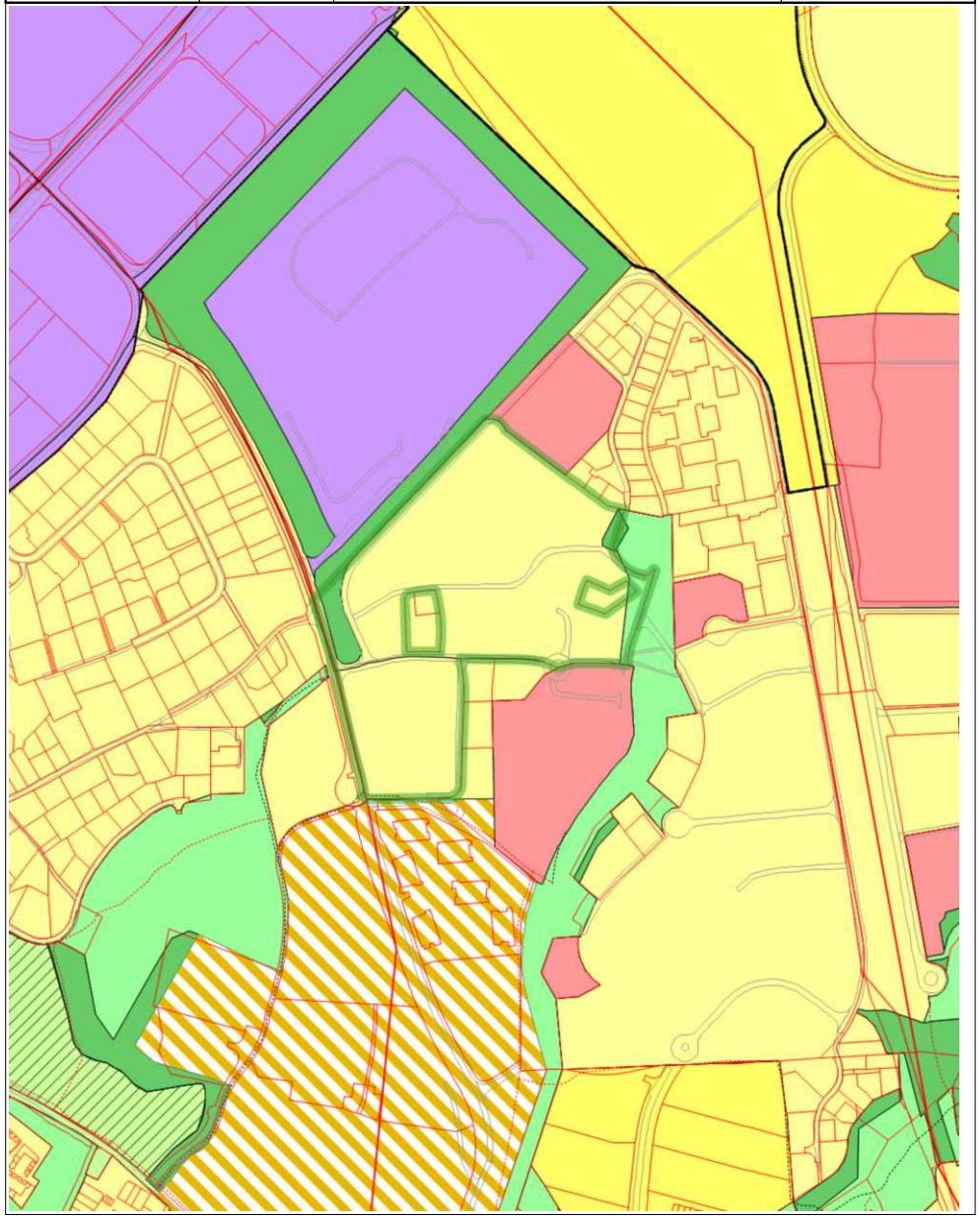
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Park
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Friområde

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 6 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

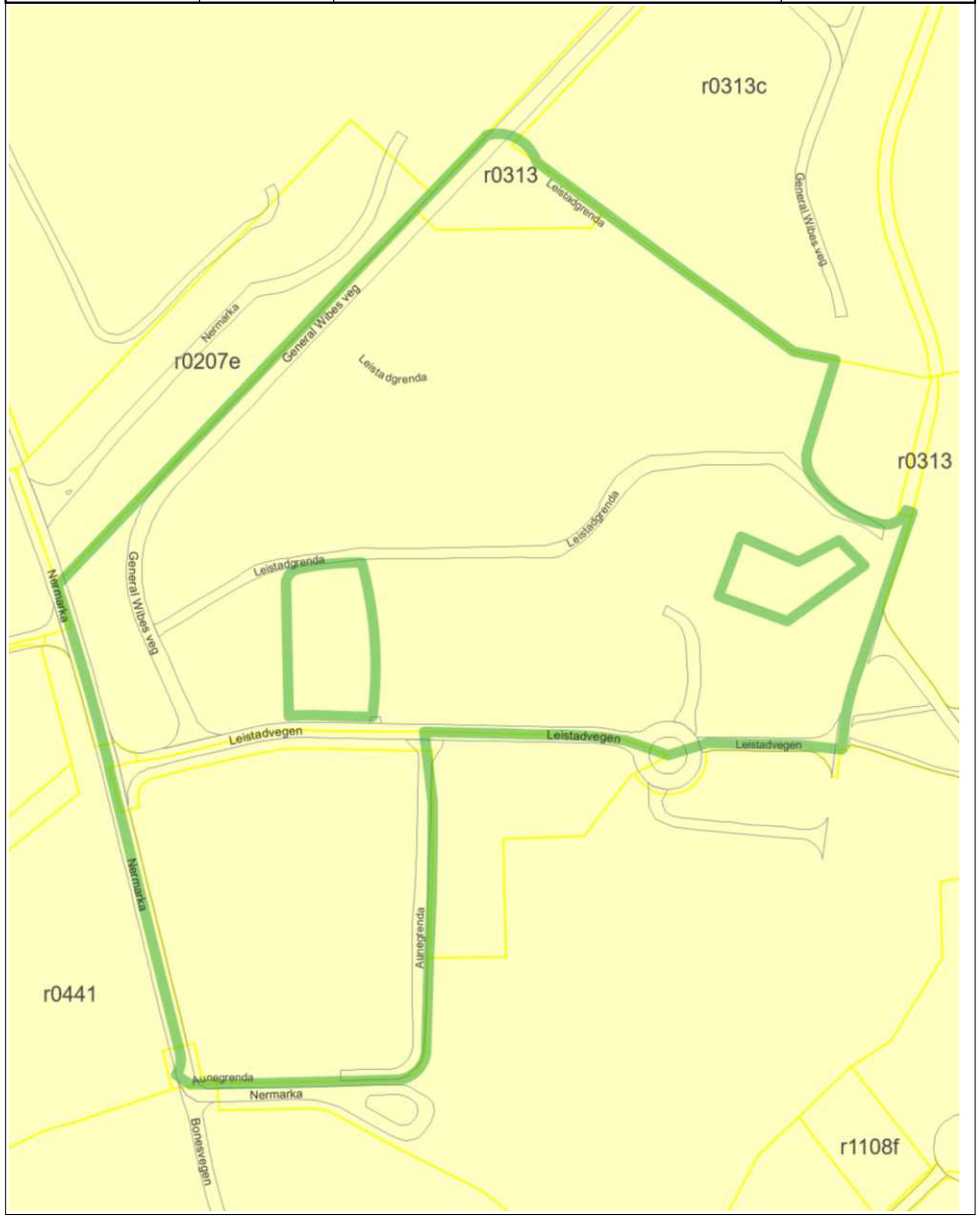
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde Tunga
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 6 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

LEISTADGRENDA 6

Nabolaget Brundalen - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim fengsel	Linje 10, 15, 113	6 min 0.5 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	6 min 4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.9 km
Trondheim Værnes		25 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	441 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	601 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	457 elever, 22 klasser	24 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	481 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	343 elever, 19 klasser	21 min 1.5 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	12 min 0.9 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min 4.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

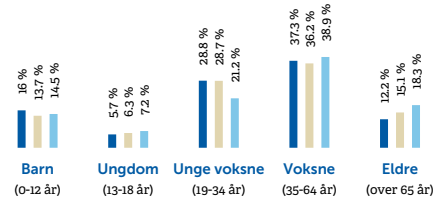
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)	38 barn	7 min 0.6 km
Leistad barnehage (1-5 år)	79 barn	9 min 0.6 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Strinda	PostNord	15 min 1.1 km
Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	15 min 1.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

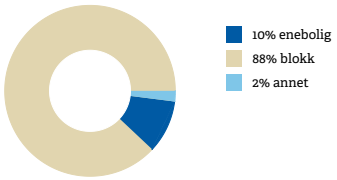
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Brundalen skole	Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Charlottenlund videregående	Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1 km
EasyFit Brunstad		11 min
TrenHer Angelltrøa		17 min

BOLIGMASSE

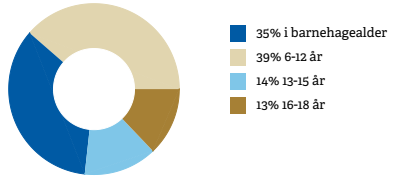


> «Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

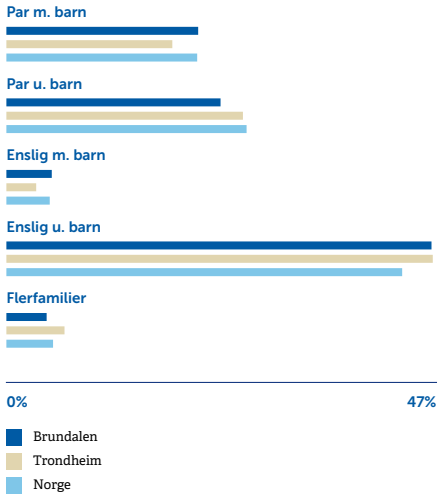
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	6 min
Apotek 1 Moholt	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



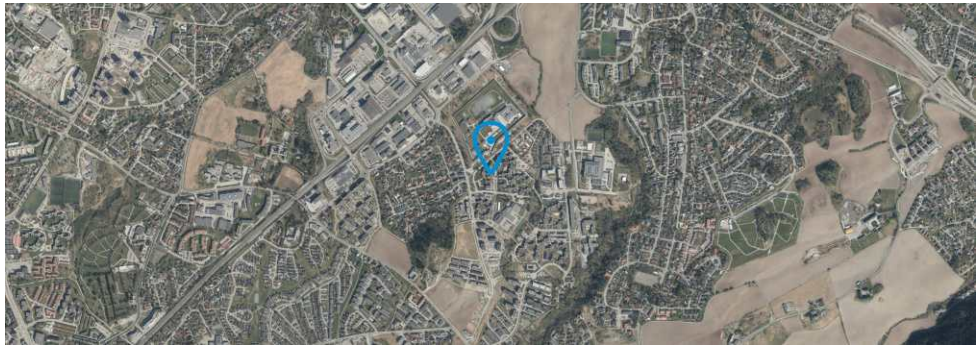
FAMILIESAMMENSETNING

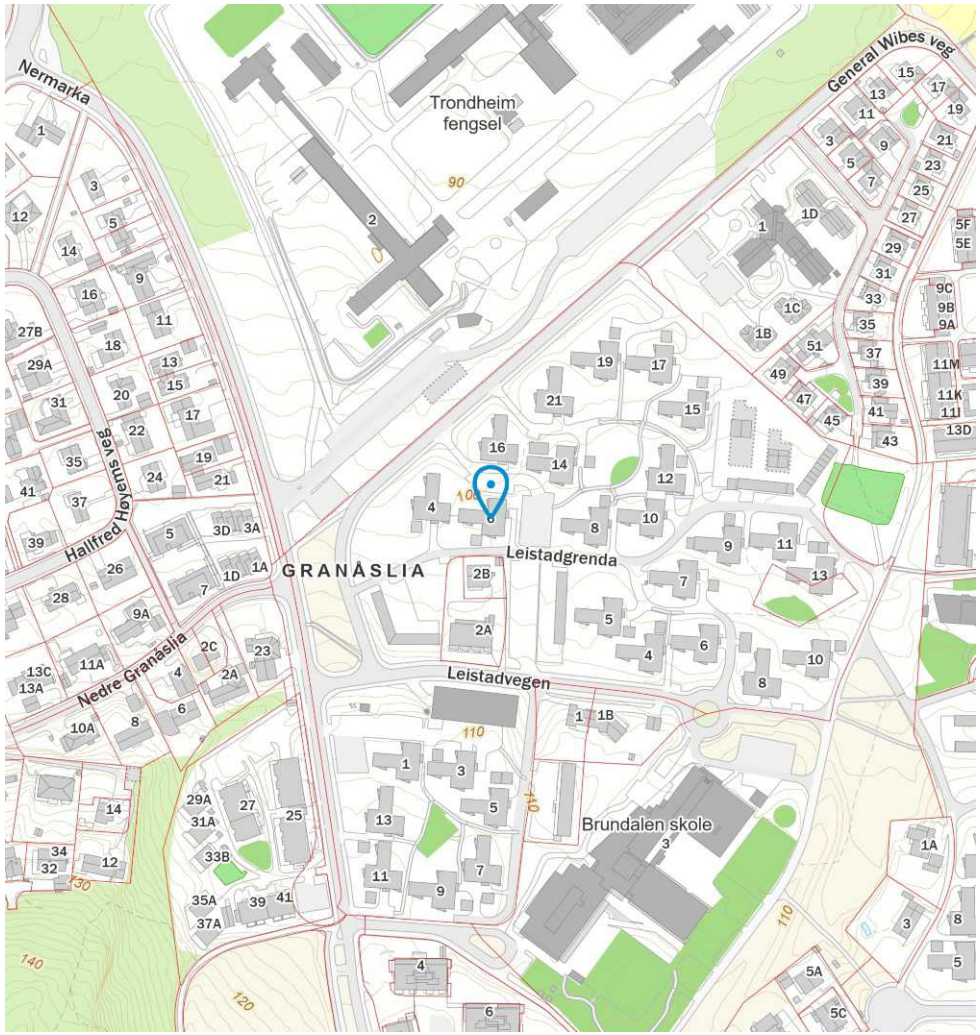


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33240242 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Leistadgrenda 6, 7047 Trondheim.
Andelsnr. 411 i Brundalen BL, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33240242
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no